



---

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO EM 2 (DUAS) SÉRIES DA**



**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Companhia Securitizadora  
CNPJ/MF nº 35.082.277/0001-95

Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela  
**PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

Celebrado em 26 de fevereiro de 2024.

## ÍNDICE

|                                                                                                                               |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO .....</b>                                                                     | <b>3</b>   |
| <b>CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES .....</b>                                                                            | <b>26</b>  |
| <b>CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>                                                         | <b>27</b>  |
| <b>CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA .....</b>                                                                | <b>30</b>  |
| <b>CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....</b>                                                                 | <b>37</b>  |
| <b>CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, DA<br/>REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA DOS CRI.....</b> | <b>37</b>  |
| <b>CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E REGASTE ANTECIPADO DOS CRI43</b>                                               |            |
| <b>CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS.....</b>                                                                   | <b>44</b>  |
| <b>CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO52</b>                                               |            |
| <b>CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....</b>                                                            | <b>55</b>  |
| <b>CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....</b>                                                       | <b>60</b>  |
| <b>CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES .....</b>                                                               | <b>66</b>  |
| <b>CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....</b>                                                                 | <b>71</b>  |
| <b>CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....</b>                                                                    | <b>72</b>  |
| <b>CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE.....</b>                                                                          | <b>75</b>  |
| <b>CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....</b>                                                   | <b>76</b>  |
| <b>CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO .....</b>                                                                                 | <b>79</b>  |
| <b>CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....</b>                                                                          | <b>88</b>  |
| <b>CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>                                                                                | <b>88</b>  |
| <b>CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS .....</b>                                                                         | <b>89</b>  |
| <b>CLÁUSULA XXI – ASSINATURA DIGITAL .....</b>                                                                                | <b>89</b>  |
| <b>ANEXO I .....</b>                                                                                                          | <b>92</b>  |
| <b>ANEXO II .....</b>                                                                                                         | <b>96</b>  |
| <b>ANEXO III .....</b>                                                                                                        | <b>102</b> |
| <b>ANEXO IV .....</b>                                                                                                         | <b>103</b> |
| <b>ANEXO V .....</b>                                                                                                          | <b>104</b> |
| <b>ANEXO VI.....</b>                                                                                                          | <b>1</b>   |
| <b>ANEXO VII-A.....</b>                                                                                                       | <b>0</b>   |
| <b>ANEXO VII-B.....</b>                                                                                                       | <b>2</b>   |
| <b>ANEXO VIII.....</b>                                                                                                        | <b>0</b>   |
| <b>ANEXO IX .....</b>                                                                                                         | <b>1</b>   |

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO EM 2 (DUAS) SÉRIES DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS 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:

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, com endereço eletrônico ramon.dantas@reag.com.br, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 8ª (Oitava) Emissão em 2 (Duas) Séries da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pride Capital Participações Societárias S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora ("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> : | As Acionistas Emitente e a Acionista Construtora Pride, quando mencionadas em conjunto. |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Acionista Construtora Pride":</u> | A Emitente, detentora de 100% (cem por cento) das Ações Construtora Pride.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>"Acionistas Emitente":</u>         | As sociedades detentoras das Ações Emitente, sejam elas: Leandro Ltda., a Leonardo Ltda., a Thiago Ltda., e a Joilson Ltda., quando mencionadas em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Ações":</u>                       | As Ações Emitente e as Ações Construtora Pride, quando mencionadas em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"Ações Construtora Pride":</u>     | A totalidade das ações do capital social da Construtora Pride detidas pela Acionista Construtora Pride, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Construtora Pride.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Ações Emitente":</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 Construtora Pride":</u>       | A Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Construtora Pride, realizada em 26 de fevereiro de 2024, para aprovar a: <b>(i)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Emitente; <b>(ii)</b> constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; <b>(iii)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; <b>(iv)</b> aprovação da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária; <b>(v)</b> aprovação para a constituição da Cessão Fiduciária pelas Sociedades Investidas, sociedades controladas, coligadas, interligadas, direta ou indiretamente pela sociedade, de modo que todas as autorizações necessárias ou obrigatórias à outorga e constituição da Cessão Fiduciária, bem como para a celebração dos respectivos documentos sejam formalmente obtidas em todas as Sociedades Investidas, sociedades controladas, coligadas, interligadas, direta ou indiretamente à sociedade; e <b>(vi)</b> autorização à administração da sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | implementação das deliberações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>"AGE Emitente"</u> :        | A Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Emitente, realizada em 26 de fevereiro de 2024, para aprovar a: <b>(i)</b> emissão das Notas Comerciais; <b>(ii)</b> celebração do Termo de Emissão; <b>(iii)</b> constituição da Alienação Fiduciária de Ações Construtora Pride; <b>(iv)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Construtora Pride; <b>(v)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Emitente, na qualidade de interveniente anuente; <b>(vi)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, na qualidade de interveniente anuente; <b>(vii)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande, na qualidade de interveniente anuente; <b>(viii)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha, na qualidade de interveniente anuente; <b>(ix)</b> aprovação da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, na qualidade de interveniente anuente; <b>(x)</b> constituição da Cessão Fiduciária pelas Sociedades Investidas, sociedades controladas, coligadas, interligadas, direta ou indiretamente pela sociedade, de modo que todas as autorizações necessárias ou obrigatórias à outorga e constituição da Cessão Fiduciária, bem como para a celebração dos respectivos documentos sejam formalmente obtidas em todas as Sociedades Investidas, sociedades controladas, coligadas, interligadas, direta ou indiretamente à sociedade; e <b>(xi)</b> autorização à administração da sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações. |
| <u>"AGE Pride Urbanismo"</u> : | A Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Pride Urbanismo, realizada em 26 de fevereiro de 2024, para aprovar a: <b>(i)</b> constituição da Cessão Fiduciária pelas Sociedades Investidas, sociedades controladas, coligadas, interligadas, direta ou indiretamente pela sociedade, de modo que todas as autorizações necessárias ou obrigatórias à outorga e constituição da Cessão Fiduciária, bem como para a celebração dos respectivos documentos sejam formalmente obtidas em todas as Sociedades Investidas, sociedades controladas, coligadas, interligadas, direta ou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | indiretamente à sociedade; e <b>(ii)</b> autorização à administração da sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações.                                                                                  |
| "Agente Fiduciário" ou "Custodiante" ou "Instituição Custodiante": | A <b>REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.                                                                                                                 |
| "Alienações Fiduciárias de Ações":                                 | A Alienação Fiduciária de Ações Emitente e a Alienação Fiduciária de Ações Construtora Pride, quando mencionadas em conjunto.                                                                                                                       |
| "Alienação Fiduciária de Ações Emitente":                          | A alienação fiduciária sobre as Ações Emitente, constituída em benefício da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Emitente, firmado nesta data, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.                   |
| "Alienação Fiduciária de Ações Construtora Pride":                 | A alienação fiduciária sobre as Ações Construtora Pride, constituída em benefício da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Construtora Pride, firmado nesta data, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| "Alienações Fiduciárias de Imóveis":                               | A Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada, a Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande e a Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha, quando mencionadas em conjunto.                                                                 |
| "Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada":                         | 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.                       |
| "Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande":               | 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.   |

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha":</u></p> | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><u>"Amortização Extraordinária":</u></p>                      | <p>A amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII, abaixo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><u>"Amortização(ões) Programada(s)":</u></p>                  | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><u>"ANBIMA":</u></p>                                          | <p>A <b>ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b>, 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><u>"Anexos":</u></p>                                          | <p>Os anexos do presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u></p>               | <p>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: <b>(i)</b> títulos de emissão do Tesouro Nacional; <b>(ii)</b> 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 <b>(iii)</b> 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.</p> |
| <p><u>"ARS Alvorada":</u></p>                                    | <p>A Ata de Reunião de Sócios da Pride Londrina, realizada em 26 de fevereiro de 2024, para aprovar a: <b>(i)</b> outorga da</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada; <b>(ii)</b> celebração do Contrato do Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada; e <b>(iii)</b> autorização à administração da sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações.                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"ARS Joilson"</u> :  | A Ata de Reunião de Sócios da Joilson Ltda., realizada em 26 de fevereiro de 2024, para aprovar a: <b>(i)</b> outorga da Fiança pela sociedade; <b>(ii)</b> celebração do Termo de Emissão; <b>(iii)</b> outorga da Alienação Fiduciária de Ações Emitente; <b>(iv)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e <b>(v)</b> autorização à administração da sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações.  |
| <u>"ARS Leandro"</u> :  | A Ata de Reunião de Sócios da Leandro Ltda., realizada em 26 de fevereiro de 2024, para aprovar a: <b>(i)</b> outorga da Fiança pela sociedade; <b>(ii)</b> celebração do Termo de Emissão; <b>(iii)</b> outorga da Alienação Fiduciária de Ações Emitente; <b>(iv)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e <b>(v)</b> autorização à administração da sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações.  |
| <u>"ARS Leonardo"</u> : | A Ata de Reunião de Sócios da Leonardo Ltda., realizada em 26 de fevereiro de 2024, para aprovar a: <b>(i)</b> outorga da Fiança pela sociedade; <b>(ii)</b> celebração do Termo de Emissão; <b>(iii)</b> outorga da Alienação Fiduciária de Ações Emitente; <b>(iv)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e <b>(v)</b> autorização à administração da sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações. |
| <u>"ARS Palazzo"</u> :  | A Ata de Reunião de Sócios da Palazzo, realizada em 26 de fevereiro de 2024, para aprovar a: <b>(i)</b> outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha; <b>(ii)</b> celebração do Contrato do Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha; e <b>(iii)</b> autorização à administração da sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações.                                                                      |



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "ARS Pride IV":                        | A Ata de Reunião de Sócios da Pride IV, realizada em 26 de fevereiro de 2024, para aprovar a: <b>(i)</b> outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; <b>(ii)</b> celebração do Contrato do Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande; e <b>(iii)</b> autorização à administração da sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações.                                                                 |
| "ARS Thiago":                          | A Ata de Reunião de Sócios da Leonardo Ltda., realizada em 26 de fevereiro de 2024, para aprovar a: <b>(i)</b> outorga da Fiança pela sociedade; <b>(ii)</b> celebração do Termo de Emissão; <b>(iii)</b> outorga da Alienação Fiduciária de Ações Emitente; <b>(iv)</b> celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e <b>(v)</b> autorização à administração da sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações. |
| "ARS Sociedades Investidas":           | As Atas de Reunião de Sócios de cada uma das Sociedades Investidas que aprovaram a Cessão Fiduciária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| "Assembleia Especial" ou "Assembleia": | A assembleia especial de investidores, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| "Atas de Aprovações Societárias":      | A <b>(i)</b> AGE Emitente, <b>(ii)</b> AGE Construtora Pride, <b>(iii)</b> AGE Pride Urbanismo, <b>(iv)</b> ARS Alvorada; <b>(v)</b> ARS Joilson; <b>(vi)</b> ARS Leandro; <b>(vii)</b> ARS Leonardo; <b>(viii)</b> ARS Palazzo; <b>(ix)</b> ARS Pride IV; <b>(x)</b> ARS Thiago; e <b>(xi)</b> ARS Sociedades Investidas, quando mencionadas em conjunto.                                                                                                               |
| "Atualização Monetária":               | Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1. deste Termo de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| "B3":                                  | A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , 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.                                                             |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>BACEN</u> ":                     | O Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Banco Liquidante</u> ":          | Instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados na Cláusula IV, deste Termo de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>Boletim de Subscrição</u> ":     | O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| " <u>Brasil</u> " ou " <u>País</u> ": | A República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| " <u>CCI</u> ":                       | 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, emitidas pela Securitizadora, 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 das Notas Comerciais.                                                               |
| " <u>Cessão Fiduciária</u> ":         | Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, por meio do qual as Sociedades Investidas cederam e cederão fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, observado que os Direitos Creditórios estão atualmente gravados e incluirão a cessão logo que liberados. |
| " <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 no Termo de Emissão, 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 96.109-7, agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora.                                                                                               |
| <u>"Contratos de Alienações Fiduciárias de Ações":</u>                  | O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Emitente e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Construtora Pride, quando mencionados em conjunto.                                                           |
| <u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Emitente":</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 Emitente.             |
| <u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Construtora Pride":</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 Construtora Pride.    |
| <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":</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.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <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 da 8ª (Oitava) Emissão em 2 (Duas) Séries da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.</i> ", celebrado nesta data.                                                                                                                                                |
| <u>"Construtora Pride":</u>               | A <b>CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.</b> , 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>"Coordenador Líder":</u>               | A <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , 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 <b>(i)</b> pelos Créditos Imobiliários; <b>(ii)</b> pelas Garantias; e por <b>(iii)</b> eventuais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.                                                                                                                                                                                                       |
| <u>"Créditos Imobiliários":</u>           | Os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, que estabelecem que a Emitente está obrigada, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o pagamento <b>(i)</b> dos direitos creditórios oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como <b>(ii)</b> de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pela |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | Securitizadora, por força das Notas Comerciais, 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 no Termo de Emissão; conforme descritos no Anexo I a este Termo. |
| " <u>CRI</u> ":                                  | Significam os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| " <u>CRI Seniores</u> ":                         | São os certificados de recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 8ª (oitava) emissão da Securitizadora.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| " <u>CRI Subordinados</u> ":                     | São os certificados de recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 8ª (oitava) emissão da Securitizadora.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| " <u>CSLL</u> ":                                 | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <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 Notas Comerciais</u> ": | 26 de fevereiro de 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>Data de Emissão dos CRI</u> ":              | 20 de fevereiro de 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <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 fevereiro de 2034.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>Notas Comerciais</u> ":                     | A totalidade das notas comerciais emitidas, em duas séries, pela Emitente, por meio do Termo de Emissão, realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195/21, bem como em observância ao disposto no Instrumento de Emissão.                                                                                                                                  |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <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 4.9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"Dia Útil" ou "Dias Úteis":</u>                             | Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>"Direitos Creditórios":</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>"Distribuições":</u>                                        | São todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações alienadas fiduciariamente em favor da Securitizadora, nos termos dos respectivos Contratos de Alienações Fiduciárias de Ações, inclusive o lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações.                                         |
| <u>"Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos":</u> | Conforme definição constante da Cláusula 4.9.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Documentos da Operação":</u>                               | Significam, quando em conjunto: <b>(i)</b> as Atas de Aprovações Societárias; <b>(iii)</b> o Termo de Emissão; <b>(iv)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(v)</b> os Contratos de Alienações Fiduciárias de Ações; <b>(vi)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária; <b>(vi)</b> os Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis; <b>(vii)</b> este Termo de Securitização; <b>(viii)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(ix)</b> os Boletins de Subscrição; <b>(x)</b> eventuais aditamentos aos |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | documentos acima; <b>(xi)</b> eventuais atas de Assembleias Especiais de Investidores; e <b>(xii)</b> qualquer documento celebrado pela Emitente que constitua obrigações para si em benefício do Patrimônio Separado.                                                                                                                                                                 |
| <u>“Emissão”</u> :                             | A presente emissão dos CRI da 8ª (oitava) emissão, em 2 (duas) séries, da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u> : | É a <b>BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>“Emitente”</u> :                            | É a <b>PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.</b> , 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 CCI”</u> :         | 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.                                                                                                                                                                               |
| <u>“Escriturador”</u> :                        | A <b>TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | Brigadeiro Faria Lima, nº 2.477, conjunto 111, 112, 113 e 114, 11º andar, torre norte, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46.                                                                                                                              |
| <u>"Fiadores":</u>                                                        | A Joilson Ltda., a Leandro Ltda., a Leonardo Ltda., a Thiago Ltda., o Sr. Joilson, o Sr. Leandro, o Sr. Leonardo e o Sr. Thiago, quando mencionados em conjunto.                                                                                                                                 |
| <u>"Fiança":</u>                                                          | Garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Securitizadora pelos Fiadores no âmbito do Termo de Emissão, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.                                                                                                             |
| <u>"Fundo de Reserva":</u>                                                | O fundo a ser constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas.                                                                                                                                        |
| <u>"Garantias":</u>                                                       | <b>(i)</b> as Alienações Fiduciárias de Ações; <b>(ii)</b> a Fiança; <b>(iii)</b> a Cessão Fiduciária; <b>(iv)</b> as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e <b>(vii)</b> o Fundo de Reserva.                                                                                                      |
| <u>"Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Total das Notas Comerciais":</u> | São as hipóteses previstas no Termo de Emissão, cuja ocorrência a Securitizadora poderá, com a aprovação dos Titulares dos CRI, decretar antecipadamente vencidas as Notas Comerciais e exigir da Emitente o pagamento do Valor de Resgate das Notas Comerciais por Vencimento Antecipado Total. |
| <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 73.871, 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>"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>"Joilson Ltda."</u>                                  | A <b>JOILSON TUZI HOLDING LTDA.</b> , 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 32.682.515/0001-05. |
| <u>"JUCESP"</u> :                                       | A Junta Comercial do Estado de São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Leandro Ltda.</u> ":                | A <b>LEANDRO MANENTI DE SOUZA HOLDING LTDA.</b> , 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 <b>LEONARDO MANENTI DE SOUZA HOLDING LTDA.</b> , 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 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 14.195/21</u> ":             | A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>"Lei nº 14.430/22":</u>      | Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>"MDA":</u>                   | Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"Multa Indenizatória":</u>   | Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade das Notas Comerciais seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade das Notas Comerciais seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, das Notas Comerciais, de modo que não seja cabível o Vencimento Antecipado Total das Notas Comerciais, 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 Notas Comerciais por Vencimento Antecipado Total acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização ou outros custos que afetem a Securitizadora, observado o quanto disposto no Termo de Emissão. |
| <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: <b>(i)</b> todas as obrigações assumidas pela Emitente no Termo de Emissão; <b>(ii)</b> obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos neste Termo de Securitização; <b>(iii)</b> 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 <b>(iv)</b> 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 <b>(i)</b> será destinada aos investidores descritos na Cláusula IV deste Termo de Securitização; <b>(ii)</b> será intermediada pelo Coordenador Líder; e <b>(iii)</b> 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 <b>PALAZZO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.</b> , 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 33.960.849/0001-66.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | <p><b>(i) Créditos do Patrimônio Separado e (ii) Garantias.</b></p> <p>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.</p>                                                      |
| <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 no valor correspondente à atualização do saldo devedor do principal, bem como da Remuneração, durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data da Primeira Integralização.                                                                                                                          |
| <u>"Período de Carência Juros Remuneratórios CRI Subordinados":</u> | Haverá carência de 100% (cem por cento) no pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados, durante os primeiros 6 (seis) meses, contados da Data da Primeira Integralização.                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>"Prazo de Colocação":</u>                                        | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.7. deste Termo de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Preço de Integralização":</u>                                   | O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: <b>(i)</b> ao Valor Nominal Unitário para os CRI da respectiva Série integralizados na Data da Primeira Integralização; ou <b>(ii)</b> 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 das Garantias":</u>                    | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.12. abaixo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>"Pride IV":</u>                                                  | A <b>PRIDE IV INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.</b> , 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 <b>PRIDE LONDRINA ALVORADA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.</b> , 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 Urbanismo":</u>                | A <b>PRIDE URBANISMO S/A.</b> , 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 16.691.025/0001-19.                                                                                                                                                                                                                                          |
| <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 4.9.4. deste Termo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>"Remuneração":</u>                    | Taxa efetiva de juros de: <b>(i)</b> 10% (dez por cento) ano, para os CRI Seniores; e <b>(ii)</b> 13,79% (treze inteiros e setenta e nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para os CRI Subordinados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”:</u></p> | <p>A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma integral, o pagamento das Notas Comerciais, 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, <b>(i)</b> o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) à época, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo, ou <b>(ii)</b> do efetivo valor a ser amortizado pela Securitizadora, no caso da Amortização Extraordinária, e, em ambos os casos, serão acrescidos: <b>(a)</b> 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>(b)</b> dos Encargos Moratórios, caso aplicável; e <b>(c)</b> do Prêmio e quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pelo Emitente, nos termos do Termo de Emissão.</p> |
| <p><u>“Resolução CVM 17”:</u></p>                                    | <p>A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><u>“Resolução CVM 30”:</u></p>                                    | <p>A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><u>“Resolução CVM 60”:</u></p>                                    | <p>A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><u>“Resolução CVM 160”:</u></p>                                   | <p>A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><u>“Resolução CMN nº 2.689”</u></p>                               | <p>A Resolução do CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><u>“Resolução CMN nº 4.373”:</u></p>                              | <p>A Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><u>“Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado”:</u></p>          | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "Série(s)":                | <p>A emissão será realizada em 2 (duas) séries de CRI, assim distribuídas:</p> <p><u>1ª (primeira) série de CRI Seniores</u>: 60.000 (sessenta mil) CRI Seniores.</p> <p><u>2ª (segunda) série de CRI Subordinados</u>: 40.000 (quarenta mil) CRI Subordinados.</p>                                                 |
| "Servicer":                | Eventual prestador de serviços de monitoramento e cobrança dos Direitos Creditórios, que poderá ser contratado pela Securitizadora a seu exclusivo critério nos termos da Cláusula 3.12.                                                                                                                            |
| "Sociedades Garantidoras": | A Pride Londrina, a Pride IV e a Palazzo, quando mencionadas em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                           |
| "Sociedades Investidas"    | As sociedades investidas da Emitente, listadas no Anexo VII ao presente instrumento.                                                                                                                                                                                                                                |
| "Sr. Joilson":             | O Sr. <b>JOILSON TUZI</b> , brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.820.805-4, inscrito no CPF/MF sob o nº 010.402.809-27, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Maj. França Gomes, nº 187, apto. 52, CEP 80.310-000 .                   |
| "Sr. Leandro":             | O Sr. <b>LEANDRO MANENTI DE SOUZA</b> , 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                |
| "Sr. Leonardo":            | O Sr. <b>LEONARDO MANENTI DE SOUZA</b> , 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>                                                              | O Sr. <b>THIAGO KUNTZE</b> , 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" ou "Taxa de Gestão Líquida"</u> :                     | A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata temporis</i> se necessário, a que a Emissora faz jus.                                                                    |
| <u>"Termo" ou "Termo de Securitização"</u> :                                     | O presente instrumento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>"Termo de Emissão"</u> :                                                      | <i>O "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada da Pride Capital Participações Societárias S.A."</i>                                                                                                                                              |
| <u>"Thiago Ltda."</u> :                                                          | A <b>THIAGO KUNTZE HOLDING LTDA.</b> , 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 32.748.631/0001-80.                                             |
| <u>"Valor de Resgate das Notas Comerciais por Vencimento Antecipado Total"</u> : | Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total das Notas Comerciais, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Emissão, caso seja decretado o Vencimento Antecipado Total, a Emitente e os Fiadores ficarão obrigados a pagar antecipadamente <b>(i)</b> o valor integral do saldo devedor das Notas Comerciais, |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração incorridos até então, <b>(ii)</b> adicionado de todas as Despesas Recorrentes (conforme definidas no Termo de Emissão) e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, e <b>(iii)</b> acrescido ainda do Prêmio, caso aplicável. |
| <u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:</u>          | Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.7. deste Termo.                                                                                                                                                                                                                              |
| <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 no Termo de Emissão, 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 e V ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, 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 Notas Comerciais.

**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 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 Notas Comerciais, na forma do Termo de Emissão de Notas Comerciais, as quais serão integralizadas com recursos decorrentes da integralização dos CRI.

**3.6.1.** Nos termos e condições do Termo de Emissão, a Emitente autorizou a Emissora a reter dos valores a serem pagos à Emitente, à título de integralização das Notas Comerciais 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 no Termo de Emissão; e

(ii) a constituição do Fundo de Reserva.

**3.7.** Conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais, a subscrição das Notas Comerciais foi plenamente aperfeiçoada e não está condicionada à implementação de nenhuma condição, de modo que a Emissora é titular dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais. O pagamento de seu valor de integralização, entretanto, somente ocorrerá à medida em que cumpridas as Condições Precedentes.

**3.8.** Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados pela Emitente, na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão.

**3.9.** Nos termos do Termo de Emissão, os Créditos Imobiliários passaram para a titularidade da Emissora no Patrimônio Separado.

#### **Forma de pagamento dos Créditos Imobiliários**

**3.10.** Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados pela Emitente na Conta Centralizadora, conforme previsto no Termo de Emissão.

**3.11.** Salvo se de outra forma acordado entre Securitizadora e a Emitente, os valores recebidos pela Securitizadora a título de integralização dos CRI terão sua destinação para a integralização das Notas Comerciais, que deverá ser verificada pela Securitizadora na data do pagamento; sendo certo que será direcionado à integralização das Notas Comerciais o montante de liquidação da totalidade dos CRI.

#### **Cobrança dos Créditos Imobiliários**

**3.12.** 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, continuará sob responsabilidade da Emitente.

**3.12.1.** Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, contratar um Servicer para prestar serviços de monitoramento, acompanhamento e auditoria da cobrança dos Direitos Creditórios, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores para aprovar a contratação. Os custos da contratação do referido 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.

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

**3.12.3.** Tendo em vista que os Empreendimentos Imobiliários serão financiados pela Caixa Econômica Federal, caso seja contratado, a Credora também realizará o monitoramento das comunicações entre as Sociedades Investidas, conforme aplicável e a Caixa Econômica Federal, bem como dos relatórios por ela produzidos.

**3.13.** 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**

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

#### **Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária e Vencimento Antecipado Total das Notas Comerciais**

**3.15.** A Emitente poderá realizar, a qualquer tempo, a Amortização Extraordinária do saldo devedor ou o Resgate Antecipado Facultativo, conforme regras previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

**3.16.** Ademais, a Emitente pode ser obrigada a realizar o pagamento antecipado das Notas Comerciais caso ocorra o Vencimento Antecipado Total, na forma prevista no Termo de Emissão, ocasião em que deverá pagar à Securitizadora o Valor de Resgate das Notas Comerciais por Vencimento Antecipado Total.

#### **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:

| <b>CRI Seniores</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>CRI Subordinados</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b> Emissão: 8ª (oitava);                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>1.</b> Emissão: 8ª (oitava);                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2.</b> Série: 1ª (primeira);                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>2.</b> Série: 2ª (segunda);                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>3.</b> Quantidade de CRI: 60.000 (sessenta mil);                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>3.</b> Quantidade de CRI: 40.000 (quarenta mil);                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4.</b> Valor Global da Série: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais);                                                                                                                                                                                                                      | <b>4.</b> Valor Global da Série: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>5.</b> Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);                                                                                                                                                                                                                                          | <b>5.</b> Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>6.</b> Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela do Anexo II;                                                                                                                                                                                        | <b>6.</b> Data do Primeiro Pagamento da Remuneração e correção do saldo devedor: conforme tabela do Anexo II;                                                                                                                                                                                        |
| <b>7.</b> Prazo da Emissão: 3.647 (três mil, seiscentos e quarenta e sete) 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; | <b>7.</b> Prazo da Emissão: 3.647 (três mil, seiscentos e quarenta e sete) 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; |
| <b>8.</b> Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;                                                                                                                                                                                                                                                | <b>8.</b> Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>9.</b> Remuneração: Taxa efetiva de juros de 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores;</p> <p><b>10.</b> Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;</p> <p><b>11.</b> Regime Fiduciário: Sim;</p> <p><b>12.</b> Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na Clausula 2.4., deste Termo de Securitização;</p> <p><b>13.</b> Data de Emissão: 26 de fevereiro de 2024;</p> <p><b>14.</b> Local de Emissão: São Paulo/SP;</p> <p><b>15.</b> Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de fevereiro de 2034;</p> <p><b>16.</b> Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;</p> <p><b>17.</b> Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;</p> <p><b>18.</b> Coobrigação da Securitizadora: Não.</p> | <p><b>9.</b> Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,79% (treze inteiros e setenta e nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados, respeitado o Período de Carência Juros Remuneratórios CRI Subordinados;</p> <p><b>10.</b> Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;</p> <p><b>11.</b> Regime Fiduciário: Sim;</p> <p><b>12.</b> Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto na Clausula 2.4., deste Termo de Securitização;</p> <p><b>13.</b> Data de Emissão: 26 de fevereiro de 2024;</p> <p><b>14.</b> Local de Emissão: São Paulo/SP;</p> <p><b>15.</b> Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de fevereiro de 2034;</p> <p><b>16.</b> Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;</p> <p><b>17.</b> Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização;</p> <p><b>18.</b> Coobrigação da Securitizadora: Não.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>19.</b> 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.</p> | <p><b>19.</b> 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.</p> |
| <p><b>20.</b> Local de Pagamento: São Paulo/SP.</p>                                                                                                                    | <p><b>20.</b> Local de Pagamento: São Paulo/SP.</p>                                                                                                                    |

### **Subordinação**

**4.2.** Os CRI Seniores têm preferência garantida em relação aos CRI Subordinados, conforme a Subordinação.

### **Distribuição**

**4.3.** 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.

**4.3.1.** 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.

**4.3.2.** 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.

**4.3.3.** 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.

**4.3.4.** 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.

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

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

**4.4.** 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.

**4.4.1.** 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.

**4.5.** 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.

**4.6.** 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 4.7. abaixo.

**4.7.** 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.

**4.7.1.** 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.

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

**4.8.** Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, 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 Notas Comerciais 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 do Termo de Emissão, conforme cronograma constante do Anexo VII-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 VII-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 o Termo de Emissão; e **(ii)** tal atraso

ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Total das Notas Comerciais.

**4.9.2.** Nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 1/2021, caso a Emitente deseje destinar os recursos das Notas Comerciais 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 30 de junho de 2024**, 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 do Termo de Emissão 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 Notas Comerciais.

**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 Notas Comerciais 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 do Termo de Emissão.

**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 Notas Comerciais, 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 do Termo de Emissão.

**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 Notas Comerciais 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 no mercado primário, a partir do início da Oferta e até o término do Prazo de Colocação, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista, no ato da subscrição, ou em data diversa conforme procedimento indicado no respectivo compromisso de investimento firmado no momento da subscrição, observados ainda os procedimentos estabelecidos pela B3, para os CRI que estiverem eletronicamente custodiados na B3.

**5.2.** Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes, 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 mensalmente 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<sub>k</sub>** = 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<sub>k-1</sub>** = 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 respectiva 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, 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 respectiva 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 Notas Comerciais, 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 e da Remuneração, 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 no Termo de Emissão e no presente Termo de Securitização. Quando da integralização dos CRI 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.

**6.14.** Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada data de pagamento prevista neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E REGASTE 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 Notas Comerciais, pagamento da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento referente à Cessão Fiduciária que sobejarem ao pagamento da Amortização Programada e Remuneração, sempre de forma proporcional entre os saldos devedores de cada uma das Séries (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 do Termo de Emissão

**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 Notas Comerciais por Vencimento Antecipado, a Multa Indenizatória e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos do Termo de Emissão e/ou dos Demais Documentos da Operação para a integral quitação das Obrigações Garantidas, conforme estabelecido na Cláusula 16.1. do Termo de Emissão ("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, no Termo de Emissão, 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, no Termo de Emissão, estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas do Termo de Emissão 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 receberão 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, o Termo de Emissão será registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Curitiba/PR, 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 1 (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.

### **Alienações Fiduciárias de Ações**

**8.3.** Mediante as Alienações Fiduciárias 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 dos Contratos de Alienações Fiduciárias 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 de suas respectivas titularidades.

**8.3.1.** Os Contratos de Alienações Fiduciárias de Ações serão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Curitiba/PR, 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. Os Contratos de Alienações Fiduciárias de Ações dependem de anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emitente e da Construtora Pride, o que deverá ser feito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura dos respectivos Contratos de Alienações Fiduciárias de Ações.

**8.3.2.** Os Acionistas passarão, a partir da presente data, a depositar as respectivas Distribuições diretamente na Conta Centralizadora, hipótese na qual a Securitizadora passará a utilizar os recursos das Distribuições para aplicação de acordo com a Ordem de Pagamentos, respeitado o quanto exposto nos respectivos Contratos de Alienações Fiduciárias 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 da operação financeira junto ao **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, fundo de investimentos, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.250.006/0001-10, em garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 029629020, datada de 13 de novembro de 2023, no valor de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), nos termos do R-5, da matrícula do Imóvel Fazenda Rio Grande, observada, ainda, a Preferência na Liberação das 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 liberação da alienação fiduciária de imóvel em favor do **BANCO SENFF S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.970.623/0001-03, em garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 344, datada de 14 de setembro de 2022, no valor total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), conforme aditada, e com saldo devedor atual com juros em aberto de R\$ 13.966.013,00 (treze milhões, novecentos e noventa e seis mil e treze reais), constituída nos termos do R.6/42.967 da matrícula do Imóvel Alvorada, observada, ainda, a Preferência na Liberação das 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 **(i)** liberação da hipoteca de primeiro grau, constituída em favor do **BANCO ABC BRASIL S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06, em garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 8996021, datada de 22 de dezembro de 2021, no valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), nos termos do R – 15 – 114.569 da matrícula do Imóvel Palazzo Saldanha; **(ii)** quitação da operação financeira junto a **INCO**

**SOCIEDADE DE EMPRÉSTIMO ENTRE PESSOAS S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.340.796/0001-06, correspondente à R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais), bem como **(iii)** baixa da cessão fiduciária datada de 22 de dezembro de 2021, conforme averbação AV-16-113.569 da matrícula do Imóvel Plazzo Saldanha, observada, ainda, a Preferência na Liberação das 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, a seu exclusivo critério, 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.** É vedado à Emitente opor contra a Credora a existência de recursos no Fundo de Reserva para furtar-se de qualquer obrigação pecuniária por ela devida no âmbito da Operação.

**8.7.3.** 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 Créditos**

**8.8.** Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, 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 Direitos Creditórios, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária. O Contrato de Cessão Fiduciária será submetido a registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.



**8.8.1.** Nos termos da AGE Emitente, AGE Construtora Pride e AGE Urbanismo, em decorrência da Cessão Fiduciária, a Emitente, a Construtora Pride e a Pride Urbanismo aprovaram a constituição da Cessão Fiduciária pelas suas Sociedades Investidas, sociedades controladas, coligadas, interligadas, direta ou indiretamente pelas respectivas sociedades. Desse modo, se comprometem a obter todas as autorizações necessárias ou obrigatórias à outorga e constituição da Cessão Fiduciária, bem como para a celebração dos respectivos documentos sejam formalmente obtidas em todas as suas Sociedades Investidas, sociedades controladas, coligadas, interligadas, direta ou indiretamente à Emitente, Construtora Pride e pela Pride Urbanismo.

### **Disposições Comuns às Garantias**

**8.9.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, 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 no Termo de Emissão 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.

**8.10.** As Garantias acima referidas foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Emitente, Fiadores, Sociedades Garantidoras, Acionistas e Sociedades Investidas, 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.

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

| <b>GARANTIA</b> | <b>VALOR</b>                                             | <b>COBERTURA DA EMISSÃO</b>                         | <b>AValiação</b>                                                                |
|-----------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fiança</b>   | R\$ 118.493.203 (cento e dezoito milhões, quatrocentos e | 118,49% (cento e dezoito inteiros e quarenta e nove | Conforme patrimônio Líquido indicado na prévia das Demonstrações Financeiras do |

|                                                          |                                                                                                           |                                                                           |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | noventa e três mil, duzentos e três reais)                                                                | centésimos por cento)                                                     | ano de 2023 para a Pride Capital Participações Societárias S.A.                                                                                 |
| <b>Alienação Fiduciária de Ações Construtora Pride</b>   | R\$ 91.589.587 (noventa e um milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, quinhentos e oitenta e sete reais) | 91,59% (noventa e um inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento)    | Conforme patrimônio Líquido indicado na prévia das Demonstrações Financeiras do ano de 2023 para a Construtora e Incorporadora Pride S.A.       |
| <b>Alienação Fiduciária de Ações Emitente</b>            | R\$ 118.493.203 (cento e dezoito milhões, quatrocentos e noventa e três mil, duzentos e três reais)       | 118,49% (cento e dezoito inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) | Conforme patrimônio Líquido indicado na prévia das Demonstrações Financeiras do ano de 2023 para a Pride Capital Participações Societárias S.A. |
| <b>Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande</b> | R\$ 10.190.000,00 (dez milhões e cento e noventa mil)                                                     | 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento)                    | Conforme Laude de Avaliação realizado em setembro de 2023 pela empresa Engebanc                                                                 |
| <b>Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada</b>           | 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                                                                                                               |
| <b>Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha</b>   | 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                                                                                                               |
| <b>Fundo de Reserva</b>                                  | 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                                                                                    |
| <b>Cessão Fiduciária</b>                                 | R\$ 520.317.992,00 (quinhentos e vinte milhões, trezentos e                                               | 660,40% (seiscentos e sessenta inteiros e quarenta centésimos por cento)  | Saldo devedor do pró-soluto, presente e futuro, líquido de impostos e comissão                                                                  |

|  |                                                            |  |  |
|--|------------------------------------------------------------|--|--|
|  | dezessete mil,<br>novecentos e<br>noventa e dois<br>reais) |  |  |
|--|------------------------------------------------------------|--|--|

### **Preferência na Liberação das Garantias**

**8.12.** Observado que a Cessão Fiduciária, 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 Direitos Creditórios, dos Imóveis Garantidores, respectivamente, deverá ser observada a seguinte ordem crescente de "Preferência na Liberação das Garantias":

- (1) Cessão Fiduciária
- (2) Alienação Fiduciária de Imóvel Fazenda Rio Grande;
- (3) Alienação Fiduciária de Imóvel Palazzo Saldanha; e
- (4) Alienação Fiduciária de Imóvel Alvorada.

### **Ordem de Pagamentos**

**8.13.** 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, incluindo os impostos e comissões referentes à Cessão Fiduciária;
- (b) Obrigações Garantidas 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) Recomposição do Fundo de Reserva;
- (f) Parcelas de Amortização Programada dos CRI Seniores, devidas no mês de apuração;
- (g) Parcelas de Amortização Programada dos CRI Subordinados, devidas no mês de apuração; e
- (h) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, observada a Cláusula 7.1., acima.

**8.13.1.** Os valores recebidos a título de antecipação dos Créditos Imobiliários serão destinados a Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, observada a Cláusula 7.1., acima.

**8.13.2.** 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).

**8.14.** A Securitizadora observará os procedimentos de apuração e destinação dos recebimentos de Créditos Imobiliários indicados no Termo de Emissão. 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 Notas Comerciais", 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 Notas Comerciais, 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 expensas, 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 **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, 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 o Termo de Emissão não foi registrado no respectivo cartório de registro de títulos e documentos. 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 Notas Comerciais 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 Notas Comerciais 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\$ 5.000 (cinco 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\$ 16.000,00 (dezesesseis 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 e 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 judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

**11.5.8.** Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI em sede de Assembleia, do contrário, serão consideradas mera liberalidade do Agente Fiduciário no exercício de suas funções. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, 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.

**11.5.9.** As despesas incorridas pelo Agente Fiduciário descritas acima, quando decorrentes de inadimplemento da Emissora e resultante comprovadamente da sua culpa e dolo e desde que comprovadamente voltadas à solução da inadimplência da Emissora, deverão ser posteriormente ressarcidas pela Emissora, observado que 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, serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI.

**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, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula XIII, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

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

**11.10.** 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 do Termo de Emissão; e
- (viii) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização e/ou das Notas Comerciais, 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 de 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 da respectiva Série, prevalecerá a regra geral.

**12.2.** A convocação da Assembleia seguirá o previsto no artigo 27 da Resolução CVM 60, ressaltando que qualquer convocação por iniciativa do Agente Fiduciário ou de Titulares de CRI que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) dos CRI em circulação deverá necessariamente ser dirigida à companhia securitizadora, que deve, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia mediante publicação do edital na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, através do sistema Empresas.Net da CVM, bem como no site da Emissora (<https://basesecuritizadora.com/emissoes/>) ou mediante publicação em jornal de grande circulação, à exclusivo critério da Securitizadora.

**12.2.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://basesecuritizadora.com/emissoes/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

**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.

**12.7.4.** 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, considerando a posição detida pelos Titulares dos CRI com direito a voto perante o Escriturador no Dia Útil anterior ao da realização da Assembleia.

**12.7.4.1.** Eventuais abstenções por parte dos Titulares dos CRI em matérias da Assembleia ensejarão na desconsideração dos CRI de sua titularidade para fins de cálculo de quórum de aprovação do item da ordem do dia sobre a qual o Titular de CRI se abster.

**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.** A Assembleia Geral instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto, atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina o artigo 28 da Resolução CVM 60, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação.

**12.9.1.** Não é necessária a segunda convocação na hipótese de não instalação em primeira convocação da Assembleia caso a Ordem do Dia consista na aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado acompanhadas de opinião não modificada do auditor independente, sendo as demonstrações financeiras consideradas automaticamente aprovadas conforme previsto no artigo 25, §2º, da Resolução CVM 60.

**12.9.2.** 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.** 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.

**12.11.1.** 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 12.11, 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.

**12.12.** Sem prejuízo do acima disposto, enquanto as Notas Comerciais pertencerem ao Patrimônio Separado, ficará dispensada a realização de Assembleia de Titulares de Notas Comerciais, uma vez que, em razão do acima disposto, este será integralmente, e para todos os fins, substituída pela respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

### **CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** Na hipótese de comprovada insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão de CRI, conforme apurada e evidenciada pela Emissora e/ou divulgada em seus informes mensais, caberá à Emissora, ou caso essa não o faça em até 30 (trinta) dias, ao Agente Fiduciário, convocar uma Assembleia para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

**13.2.** A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão de CRI, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

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

**13.4.** A Assembleia mencionada na Cláusula 13.1. acima decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em circulação presentes, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

**13.5.** Na Assembleia mencionada na Cláusula 13.1. acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a forma de administração do Patrimônio Separado.

**13.6.** Na hipótese de sentença de declaração de falência transitada em julgado ou deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias a contar da sua ciência, convocar uma Assembleia para deliberar sobre a substituição da Emissora como companhia securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado.

**13.7.** A Assembleia mencionada na Cláusula 13.6. acima observará os quóruns de instalação e deliberação previstos nas Cláusulas 12.9 e 12.7.4. acima.

**13.8.** Na Assembleia mencionada na Cláusula 13.6. acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a forma de administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração.

**13.9.** Na hipótese da Cláusula 13.1., a liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**13.9.1.** Na hipótese da Cláusula 13.6 acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova companhia securitizadora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários e das 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.

**13.10.** A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos bens integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27, 3º, da Lei nº 14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

**13.11.** Os custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado não serão arcados com o patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Companhia Securitizadora, mas tão somente com os bens integrantes do Patrimônio Separado.

#### **CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**14.1.** Sem prejuízo das despesas discriminadas no Anexo IX, 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 horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

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

**14.3.** Em caso de 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 salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

## **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: Ricardo Batista de Siqueira Xavier  
Telefone: (11) 3475-0714  
E-mail:  
estruturacao@basesecuritizadora.com

Para o Agente Fiduciário:

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, CEP 01.452-000  
São Paulo/SP, CEP 01.452-000  
At.: Ramon Pessoa Dantas  
Telefone.: (11) 3504-6800  
E-mail: ramon.dantas@reag.com.br

**15.1.1.** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

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

**15.2.** 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, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

**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.** Em relação aos fundos de investimento, ficam isentos de imposto de renda: na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004), sendo certo que (i) somente será concedido nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas (artigo 3º, § 1º, I, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004); (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (artigo 3º, § 1º, II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004); (iii) não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (artigo 3º, § 1º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004).

**16.8.** Em relação aos fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo.

**16.9.** 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. 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.

**16.10.** 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.

**16.11.** 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**

**16.12.** 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).

**16.13.** 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**

**16.14.** 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

**16.15.** 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 estabelecem 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 Notas Comerciais, 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 Notas Comerciais, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

**(m)** Risco de Não-Pagamento dos Direitos Creditórios. Os adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Sociedades Investidas 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 Direitos Creditórios, 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 Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios e sua utilização para a quitação das Obrigações Garantidas.

**(n)** Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015/73, os Contratos de Alienações Fiduciárias de Ações, o Contrato de Cessão Fiduciária 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, os Contrato de Alienações Fiduciárias 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 e do Contrato de Cessão Fiduciária poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro. Outrossim, o Termo de Emissão, em razão da Fiança, também deverá ser

registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente 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, conseqüentemente, 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 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 os 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, apresentados ou atualizados na Due Diligence: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para a análise jurídica (com o escopo reduzido de certidões e documentos) dos

principais aspectos relacionados à Emitente, à Construtora Pride, à alguns Imóveis (com a análise apenas das matrículas), onde estão sendo desenvolvidos alguns dos Empreendimentos Imobiliários, aos Fiadores (salvo pelo Sr. Joilson e pela Joilson Ltda.), às Sociedades Garantidoras (com a análise apenas dos documentos societários e dos contratos de parceria) e à algumas Sociedades Investidas (com a análise apenas dos documentos societários e dos contratos de parceria) no ano de 2023. Tendo em vista a emissão dos CRI no ano de 2024, foi requerida a atualização da auditoria para a análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Emitente, a Construtora Pride, a Pride Urbanismo, aos Imóveis (com a análise apenas das matrículas), onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários, aos Fiadores, às Sociedades Garantidoras (com a análise apenas dos documentos societários e dos contratos de parceria) e às Sociedades Investidas (com a análise apenas dos documentos societários e dos contratos de parceria), entretanto, considerando (a) o escopo reduzido da auditoria jurídica; (b) que os documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica de 2023 encontram-se vencidos e/ou se reportavam à data-base anterior à data de emissão dos CRI e/ou não tinham como objeto, a análise de todos os Empreendimentos Imobiliários, da Pride Urbanismo, do Sr. Joilson, da Joilson Ltda. e de todas as Sociedades Investidas; e (c) que nem todos os documentos necessários relacionados aos targets mencionados foram apresentados ou atualizados e, conseqüentemente, analisados, em decorrência da atualização do escopo de análise dos targets e/ou do vencimento das certidões/documentos e informações apresentadas na auditoria do ano de 2023, referidos documentos poderão: (a) não revelar potenciais contingências da Emitente, da Construtora Pride, da Pride Urbanismo, dos Empreendimentos Imobiliários, dos Fiadores, das Sociedades Garantidoras e das Sociedades Investidas ou mesmo o impacto de tais contingências existentes; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à Emitente, à Construtora Pride, à Pride Urbanismo, aos Empreendimentos Imobiliários, aos Fiadores, às Sociedades Garantidoras e às Sociedades Investidas. Dessa forma, a auditoria jurídica realizada em 2023 e a sua respectiva renovação em andamento não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, ou ainda em andamento, conforme indicados no relatório de auditoria jurídica, emitido no ano de 2023, 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, analisados ou atualizados 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) 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.

**(w)** 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.

**(x)** 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.

**(y)** 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.

**(z)** 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 conseqüentemente a capacidade de crédito da Emitente, podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

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

- A Emitente 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.

**(aa)** 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.

**(bb)** 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 Notas Comerciais, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

**(cc)** 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.

**(dd)** 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.

**(ee)** 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.

**(ff)** 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 Notas Comerciais 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.

**(gg) 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 DIGITAL**

**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, 26 de fevereiro de 2024.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)*  
*(Página de assinaturas a seguir.)*

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 8ª (Oitava) Emissão em 2 (Duas) Séries da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pride Capital Participações Societárias S.A.” , celebrado em 26 de fevereiro de 2024.)

DocuSigned by  
Raula Dóla de Sousa Xavier  
Assinado por: RICARDO BATISTA DE SOUZA XAVIER 38169672812  
CPF: 38169672812  
DataHora da Assinatura: 27/02/2024 17:25:17 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB GS  
ICP-Brasil

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
*Securitizadora*

DocuSigned by  
Raula Dóla  
Assinado por: RAMON PESSOA SANTAS 30901275608  
CPF: 30901275608  
DataHora da Assinatura: 27/02/2024 10:20:02 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC SERPASA RFB GS  
ICP-Brasil

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*Agente Fiduciário*

**TESTEMUNHAS:**

DocuSigned by  
Sofia Escobar Sald  
Assinado por: SOPHIA AVERLANT KALL 81050408802  
CPF: 81050408802  
DataHora da Assinatura: 27/02/2024 14:01:37 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB GS  
ICP-Brasil

DocuSigned by  
Vitor Moraes Calil  
Assinado por: VITOR MORAES CALIL 48500215810  
CPF: 48500215810  
DataHora da Assinatura: 27/02/2024 17:52:51 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB GS  
ICP-Brasil

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS DAS CCI

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |        |           |                                           |    |          |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|-----------|-------------------------------------------|----|----------|------------|
| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |        |           | DATA DE EMISSÃO: 26 de fevereiro de 2024. |    |          |            |
| 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: REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   |        |           |                                           |    |          |            |
| CNPJ/MF: 13.673.855/0001-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |        |           |                                           |    |          |            |
| ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |        |           |                                           |    |          |            |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 17º andar, conjunto 1.702         | CIDADE | São Paulo | UF                                        | SP | CEP      | 01.452-000 |
| 3. EMITENTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                   |        |           |                                           |    |          |            |
| RAZÃO SOCIAL: PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                   |        |           |                                           |    |          |            |
| CNPJ/MF: 05.107.458/0001-68                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |        |           |                                           |    |          |            |
| ENDEREÇO: Avenida Iguaçu, nº 2.820                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |        |           |                                           |    |          |            |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CONJUNTO 1701                     | CIDADE | Curitiba  | UF                                        | PR | CEP      | 80240-031  |
| 4. TÍTULO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                   |        |           |                                           |    |          |            |
| O “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada da Pride Capital Participações Societárias S.A.” (“Termo de Emissão”), celebrado em 26 de fevereiro de 2024, pela PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS 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 (“Credora”). |                                   |        |           |                                           |    |          |            |
| 5. VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 100.000.000,00 (cem 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |        |           | 18 de março de 2024.                      |    |          |            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(ii) PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL</b>                                                                                                                                                                                                                              | 3.645 (três mil, seiscentos e quarenta e cinco) dias corridos, ocorrendo o vencimento final, portanto, em 18 de fevereiro de 2034.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>(iii) VALOR PRINCIPAL</b>                                                                                                                                                                                                                                              | R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>(iv) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>                                                                                                                                                                                                                                         | 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 (" <u>Atualização Monetária</u> ").                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>(v) REMUNERAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | Além da Atualização Monetária, as Notas Comerciais ou seu saldo, conforme o caso, serão acrescidas dos juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez 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 Notas Comerciais desde a data da primeira integralização das Notas Comerciais, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida no Termo de Emissão. |
| <b>(vi) PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO)</b>                                                                                                                                                                                                                     | Mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo I do Termo de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>(vii) LOCAL DE PAGAMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                           | São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>(viii) RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA</b>                                                                                                                                                                                                             | Admitida a realização de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais em circulação, nos termos do Termo de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>(ix) ENCARGOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>8. GARANTIAS</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as seguintes garantias: <b>(i)</b> as Alienações Fiduciárias de Ações; <b>(ii)</b> a Fiança; <b>(iii)</b> a Cessão Fiduciária; <b>(iv)</b> as Alienações Fiduciária de Imóveis; e <b>(vii)</b> o Fundo de Reserva. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>9. LOCAL DE EMISSÃO</b> São Paulo – SP.                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|------------|
| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                   |        |           | DATA DE EMISSÃO: 26 de fevereiro de 2024.                                                                                          |    |          |            |
| SÉRIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ÚNICA                             | NÚMERO | 02        | TIPO DE CCI                                                                                                                        |    | INTEGRAL |            |
| 1. EMISSORA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| RAZÃO SOCIAL: <b>BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| 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: <b>REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| CNPJ/MF: 13.673.855/0001-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 17º andar, conjunto 1.702         | CIDADE | São Paulo | UF                                                                                                                                 | SP | CEP      | 01.452-000 |
| 3. EMITENTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| RAZÃO SOCIAL: <b>PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| CNPJ/MF: 05.107.458/0001-68                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| ENDEREÇO: Avenida Iguaçu, nº 2.820                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | CONJUNTO 1701                     | CIDADE | Curitiba  | UF                                                                                                                                 | PR | CEP      | 80240-031  |
| 4. TÍTULO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| <p>O "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada da Pride Capital Participações Societárias S.A." ("Termo de Emissão"), celebrado em 26 de fevereiro de 2024, pela <b>PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.</b>, 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 <b>BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>, 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>Credora</u>").</p> |                                   |        |           |                                                                                                                                    |    |          |            |
| 5. VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 100.000.000,00 (cem 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |        |           | 18 de março de 2024.                                                                                                               |    |          |            |
| (ii) PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |        |           | 3.645 (três mil, seiscentos e quarenta e cinco) dias corridos, ocorrendo o vencimento final, portanto, em 18 de fevereiro de 2034. |    |          |            |
| (iii) VALOR PRINCIPAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |        |           | R\$ 40.000.000,00 (quarenta 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 (" <u>Atualização Monetária</u> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>(v) REMUNERAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | Além da Atualização Monetária, as Notas Comerciais ou seu saldo, conforme o caso, serão acrescidas dos juros remuneratórios equivalentes a 13,79% (treze inteiros e setenta e nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (" <u>Remuneração</u> "), sendo certo que haverá carência de 100% (cem por cento) no pagamento da Remuneração no valor correspondente a Remuneração, durante os primeiros 6 (seis) meses, contados da Data da Primeira Integralização. 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 Notas Comerciais desde a data da primeira integralização das Notas Comerciais, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida no Termo de Emissão. |
| <b>(vi) PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO)</b>                                                                                                                                                                                                                     | Mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo I do Termo de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>(vii) LOCAL DE PAGAMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                           | São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>(viii) RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA</b>                                                                                                                                                                                                             | Admitida a realização de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais em circulação, nos termos do Termo de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>(ix) ENCARGOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>8. GARANTIAS</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Não há, sem prejuízo das Notas Comerciais contarem com as seguintes garantias: <b>(i)</b> as Alienações Fiduciárias de Ações; <b>(ii)</b> a Fiança; <b>(iii)</b> a Cessão Fiduciária; <b>(iv)</b> as Alienações Fiduciária de Imóveis; e <b>(vii)</b> o Fundo de Reserva. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>9. LOCAL DE EMISSÃO</b> São Paulo – SP.                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

| CRI Sênior |            |       |           |             |                 |
|------------|------------|-------|-----------|-------------|-----------------|
| Nº Ordem   | Data       | Juros | Incorpora | Amortização | Amortização (%) |
| 1          | 20/03/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 2          | 20/04/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 3          | 20/05/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 4          | 20/06/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 5          | 20/07/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 6          | 20/08/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 7          | 20/09/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 8          | 20/10/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 9          | 20/11/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 10         | 20/12/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 11         | 20/01/2025 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 12         | 20/02/2025 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 13         | 20/03/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,587%          |
| 14         | 20/04/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,595%          |
| 15         | 20/05/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,604%          |
| 16         | 20/06/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,612%          |
| 17         | 20/07/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,621%          |
| 18         | 20/08/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,630%          |
| 19         | 20/09/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,639%          |
| 20         | 20/10/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,648%          |
| 21         | 20/11/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,658%          |
| 22         | 20/12/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,667%          |
| 23         | 20/01/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,677%          |
| 24         | 20/02/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,687%          |
| 25         | 20/03/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,697%          |
| 26         | 20/04/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,708%          |
| 27         | 20/05/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,719%          |
| 28         | 20/06/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,729%          |
| 29         | 20/07/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,741%          |
| 30         | 20/08/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,752%          |
| 31         | 20/09/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,764%          |
| 32         | 20/10/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,776%          |
| 33         | 20/11/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,788%          |
| 34         | 20/12/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,801%          |
| 35         | 20/01/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,814%          |
| 36         | 20/02/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,827%          |



|    |            |     |     |     |        |
|----|------------|-----|-----|-----|--------|
| 37 | 20/03/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,841% |
| 38 | 20/04/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,854% |
| 39 | 20/05/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,869% |
| 40 | 20/06/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,883% |
| 41 | 20/07/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,898% |
| 42 | 20/08/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,914% |
| 43 | 20/09/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,929% |
| 44 | 20/10/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,946% |
| 45 | 20/11/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,962% |
| 46 | 20/12/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,979% |
| 47 | 20/01/2028 | SIM | NÃO | SIM | 0,997% |
| 48 | 20/02/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,015% |
| 49 | 20/03/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,034% |
| 50 | 20/04/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,053% |
| 51 | 20/05/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,072% |
| 52 | 20/06/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,093% |
| 53 | 20/07/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,113% |
| 54 | 20/08/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,135% |
| 55 | 20/09/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,157% |
| 56 | 20/10/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,180% |
| 57 | 20/11/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,204% |
| 58 | 20/12/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,228% |
| 59 | 20/01/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,253% |
| 60 | 20/02/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,279% |
| 61 | 20/03/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,306% |
| 62 | 20/04/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,334% |
| 63 | 20/05/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,363% |
| 64 | 20/06/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,393% |
| 65 | 20/07/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,424% |
| 66 | 20/08/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,456% |
| 67 | 20/09/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,489% |
| 68 | 20/10/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,523% |
| 69 | 20/11/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,559% |
| 70 | 20/12/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,597% |
| 71 | 20/01/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,636% |
| 72 | 20/02/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,676% |
| 73 | 20/03/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,718% |
| 74 | 20/04/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,762% |
| 75 | 20/05/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,808% |
| 76 | 20/06/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,856% |
| 77 | 20/07/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,906% |
| 78 | 20/08/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,959% |
| 79 | 20/09/2030 | SIM | NÃO | SIM | 2,014% |
| 80 | 20/10/2030 | SIM | NÃO | SIM | 2,072% |
| 81 | 20/11/2030 | SIM | NÃO | SIM | 2,132% |

|     |            |     |     |     |          |
|-----|------------|-----|-----|-----|----------|
| 82  | 20/12/2030 | SIM | NÃO | SIM | 2,196%   |
| 83  | 20/01/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,263%   |
| 84  | 20/02/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,334%   |
| 85  | 20/03/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,409%   |
| 86  | 20/04/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,488%   |
| 87  | 20/05/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,572%   |
| 88  | 20/06/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,661%   |
| 89  | 20/07/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,756%   |
| 90  | 20/08/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,856%   |
| 91  | 20/09/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,964%   |
| 92  | 20/10/2031 | SIM | NÃO | SIM | 3,079%   |
| 93  | 20/11/2031 | SIM | NÃO | SIM | 3,202%   |
| 94  | 20/12/2031 | SIM | NÃO | SIM | 3,334%   |
| 95  | 20/01/2032 | SIM | NÃO | SIM | 3,476%   |
| 96  | 20/02/2032 | SIM | NÃO | SIM | 3,630%   |
| 97  | 20/03/2032 | SIM | NÃO | SIM | 3,797%   |
| 98  | 20/04/2032 | SIM | NÃO | SIM | 3,979%   |
| 99  | 20/05/2032 | SIM | NÃO | SIM | 4,176%   |
| 100 | 20/06/2032 | SIM | NÃO | SIM | 4,393%   |
| 101 | 20/07/2032 | SIM | NÃO | SIM | 4,632%   |
| 102 | 20/08/2032 | SIM | NÃO | SIM | 4,895%   |
| 103 | 20/09/2032 | SIM | NÃO | SIM | 5,188%   |
| 104 | 20/10/2032 | SIM | NÃO | SIM | 5,516%   |
| 105 | 20/11/2032 | SIM | NÃO | SIM | 5,885%   |
| 106 | 20/12/2032 | SIM | NÃO | SIM | 6,302%   |
| 107 | 20/01/2033 | SIM | NÃO | SIM | 6,780%   |
| 108 | 20/02/2033 | SIM | NÃO | SIM | 7,331%   |
| 109 | 20/03/2033 | SIM | NÃO | SIM | 7,974%   |
| 110 | 20/04/2033 | SIM | NÃO | SIM | 8,734%   |
| 111 | 20/05/2033 | SIM | NÃO | SIM | 9,646%   |
| 112 | 20/06/2033 | SIM | NÃO | SIM | 10,761%  |
| 113 | 20/07/2033 | SIM | NÃO | SIM | 12,155%  |
| 114 | 20/08/2033 | SIM | NÃO | SIM | 13,948%  |
| 115 | 20/09/2033 | SIM | NÃO | SIM | 16,337%  |
| 116 | 20/10/2033 | SIM | NÃO | SIM | 19,684%  |
| 117 | 20/11/2033 | SIM | NÃO | SIM | 24,703%  |
| 118 | 20/12/2033 | SIM | NÃO | SIM | 33,069%  |
| 119 | 20/01/2034 | SIM | NÃO | SIM | 49,801%  |
| 120 | 20/02/2034 | SIM | NÃO | SIM | 100,000% |

| CRI Subordinado |            |       |           |             |                 |
|-----------------|------------|-------|-----------|-------------|-----------------|
| Nº Ordem        | Data       | Juros | Incorpora | Amortização | Amortização (%) |
| 1               | 20/03/2024 | NÃO   | SIM       | NÃO         | 0,000%          |
| 2               | 20/04/2024 | NÃO   | SIM       | NÃO         | 0,000%          |
| 3               | 20/05/2024 | NÃO   | SIM       | NÃO         | 0,000%          |
| 4               | 20/06/2024 | NÃO   | SIM       | NÃO         | 0,000%          |
| 5               | 20/07/2024 | NÃO   | SIM       | NÃO         | 0,000%          |
| 6               | 20/08/2024 | NÃO   | SIM       | NÃO         | 0,000%          |
| 7               | 20/09/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 8               | 20/10/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 9               | 20/11/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 10              | 20/12/2024 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 11              | 20/01/2025 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 12              | 20/02/2025 | SIM   | NÃO       | NÃO         | 0,000%          |
| 13              | 20/03/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,492%          |
| 14              | 20/04/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,500%          |
| 15              | 20/05/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,508%          |
| 16              | 20/06/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,516%          |
| 17              | 20/07/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,525%          |
| 18              | 20/08/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,533%          |
| 19              | 20/09/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,542%          |
| 20              | 20/10/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,551%          |
| 21              | 20/11/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,560%          |
| 22              | 20/12/2025 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,569%          |
| 23              | 20/01/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,578%          |
| 24              | 20/02/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,588%          |
| 25              | 20/03/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,598%          |
| 26              | 20/04/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,608%          |
| 27              | 20/05/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,618%          |
| 28              | 20/06/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,629%          |
| 29              | 20/07/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,640%          |
| 30              | 20/08/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,651%          |
| 31              | 20/09/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,662%          |
| 32              | 20/10/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,674%          |
| 33              | 20/11/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,686%          |
| 34              | 20/12/2026 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,698%          |
| 35              | 20/01/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,710%          |
| 36              | 20/02/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,723%          |
| 37              | 20/03/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,736%          |
| 38              | 20/04/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,750%          |
| 39              | 20/05/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,764%          |
| 40              | 20/06/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,778%          |
| 41              | 20/07/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,792%          |
| 42              | 20/08/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,807%          |
| 43              | 20/09/2027 | SIM   | NÃO       | SIM         | 0,823%          |

|    |            |     |     |     |        |
|----|------------|-----|-----|-----|--------|
| 44 | 20/10/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,839% |
| 45 | 20/11/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,855% |
| 46 | 20/12/2027 | SIM | NÃO | SIM | 0,872% |
| 47 | 20/01/2028 | SIM | NÃO | SIM | 0,889% |
| 48 | 20/02/2028 | SIM | NÃO | SIM | 0,906% |
| 49 | 20/03/2028 | SIM | NÃO | SIM | 0,925% |
| 50 | 20/04/2028 | SIM | NÃO | SIM | 0,943% |
| 51 | 20/05/2028 | SIM | NÃO | SIM | 0,963% |
| 52 | 20/06/2028 | SIM | NÃO | SIM | 0,982% |
| 53 | 20/07/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,003% |
| 54 | 20/08/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,024% |
| 55 | 20/09/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,046% |
| 56 | 20/10/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,068% |
| 57 | 20/11/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,092% |
| 58 | 20/12/2028 | SIM | NÃO | SIM | 1,116% |
| 59 | 20/01/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,140% |
| 60 | 20/02/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,166% |
| 61 | 20/03/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,192% |
| 62 | 20/04/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,220% |
| 63 | 20/05/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,248% |
| 64 | 20/06/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,278% |
| 65 | 20/07/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,308% |
| 66 | 20/08/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,340% |
| 67 | 20/09/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,373% |
| 68 | 20/10/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,407% |
| 69 | 20/11/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,443% |
| 70 | 20/12/2029 | SIM | NÃO | SIM | 1,480% |
| 71 | 20/01/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,518% |
| 72 | 20/02/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,558% |
| 73 | 20/03/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,600% |
| 74 | 20/04/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,644% |
| 75 | 20/05/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,689% |
| 76 | 20/06/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,737% |
| 77 | 20/07/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,787% |
| 78 | 20/08/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,839% |
| 79 | 20/09/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,893% |
| 80 | 20/10/2030 | SIM | NÃO | SIM | 1,951% |
| 81 | 20/11/2030 | SIM | NÃO | SIM | 2,011% |
| 82 | 20/12/2030 | SIM | NÃO | SIM | 2,075% |
| 83 | 20/01/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,142% |
| 84 | 20/02/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,212% |
| 85 | 20/03/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,287% |
| 86 | 20/04/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,365% |
| 87 | 20/05/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,449% |
| 88 | 20/06/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,538% |

|     |            |     |     |     |          |
|-----|------------|-----|-----|-----|----------|
| 89  | 20/07/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,632%   |
| 90  | 20/08/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,732%   |
| 91  | 20/09/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,839%   |
| 92  | 20/10/2031 | SIM | NÃO | SIM | 2,954%   |
| 93  | 20/11/2031 | SIM | NÃO | SIM | 3,077%   |
| 94  | 20/12/2031 | SIM | NÃO | SIM | 3,209%   |
| 95  | 20/01/2032 | SIM | NÃO | SIM | 3,351%   |
| 96  | 20/02/2032 | SIM | NÃO | SIM | 3,505%   |
| 97  | 20/03/2032 | SIM | NÃO | SIM | 3,671%   |
| 98  | 20/04/2032 | SIM | NÃO | SIM | 3,853%   |
| 99  | 20/05/2032 | SIM | NÃO | SIM | 4,050%   |
| 100 | 20/06/2032 | SIM | NÃO | SIM | 4,267%   |
| 101 | 20/07/2032 | SIM | NÃO | SIM | 4,505%   |
| 102 | 20/08/2032 | SIM | NÃO | SIM | 4,769%   |
| 103 | 20/09/2032 | SIM | NÃO | SIM | 5,062%   |
| 104 | 20/10/2032 | SIM | NÃO | SIM | 5,390%   |
| 105 | 20/11/2032 | SIM | NÃO | SIM | 5,758%   |
| 106 | 20/12/2032 | SIM | NÃO | SIM | 6,176%   |
| 107 | 20/01/2033 | SIM | NÃO | SIM | 6,654%   |
| 108 | 20/02/2033 | SIM | NÃO | SIM | 7,205%   |
| 109 | 20/03/2033 | SIM | NÃO | SIM | 7,849%   |
| 110 | 20/04/2033 | SIM | NÃO | SIM | 8,610%   |
| 111 | 20/05/2033 | SIM | NÃO | SIM | 9,523%   |
| 112 | 20/06/2033 | SIM | NÃO | SIM | 10,639%  |
| 113 | 20/07/2033 | SIM | NÃO | SIM | 12,034%  |
| 114 | 20/08/2033 | SIM | NÃO | SIM | 13,829%  |
| 115 | 20/09/2033 | SIM | NÃO | SIM | 16,221%  |
| 116 | 20/10/2033 | SIM | NÃO | SIM | 19,572%  |
| 117 | 20/11/2033 | SIM | NÃO | SIM | 24,598%  |
| 118 | 20/12/2033 | SIM | NÃO | SIM | 32,975%  |
| 119 | 20/01/2034 | SIM | NÃO | SIM | 49,731%  |
| 120 | 20/02/2034 | SIM | NÃO | SIM | 100,000% |

**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 imobiliário da 8ª (oitava) emissão, em 2 (duas) séries 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, 26 de fevereiro de 2024

DocuSigned by  
Silvia Barros  
Assinado por: SILVIA BARROS SUASSUNA 08280518878  
CPF: 08280518878  
Data/Hora da Assinatura: 27/02/2024 10:13:46 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC SERPASA RFB v3  
ICP-Brasil

DocuSigned by  
José Ricardo Felician  
Assinado por: JOSÉ RICARDO PINHEIRO 1330501800  
CPF: 1330501800  
Data/Hora da Assinatura: 27/02/2024 09:19:21 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: 00000100051971  
C: BR  
Emissor: AC SERPASA RFB v3  
ICP-Brasil

**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 da 8ª (oitava) emissão, em 2 (duas) séries 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, 26 de fevereiro de 2024

DocuSigned by  
Ricardo Batista de Sousa Xavier  
Assinado por RICARDO BATISTA DE SOUZA XAVIER 38169872812  
CPF: 38169872812  
Data/Hora de Assinatura: 27/02/2024 17:25:23 BRT  
O: ICF-Brazil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB 03



29920595816842C

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

## ANEXO V

## DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE

A **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86 ("Custodiante"), na qualidade de custodiante: **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 8ª (Oitava) Emissão em 2 (Duas) Séries da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pride Capital Participações Societárias S.A.*" ("Termo de Securitização"); e **(ii)** do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI" e "CCI"), que representa os créditos imobiliários que servirão de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários certificados de recebíveis imobiliário da 8ª (oitava) emissão, em 2 (duas) séries 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, 26 de fevereiro de 2024

DocuSigned by  
 Ennio J. de  
 Assinado por: RAMON PEREIRA DANTAS/3091270908  
 CPF: 3091270908  
 Data/Hora da Assinatura: 27/02/2024 10:20:08 BRT  
 O ICP-Brasil, OJ: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
 C: BR  
 Emissor: AC SERASA RFB v5  
 ICP-Brasil  
 820018602E8A3410

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



**ANEXO VI****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:

| <b>Produto</b> | <b>Emissora</b>                                   | <b>Emissão</b> | <b>Série</b> | <b>Data Vencimento</b> | <b>Qtd.</b> | <b>Volume na Data de Emissão</b> | <b>Remuneração Atual</b> | <b>Garantias</b>                                                         | <b>Status</b>                                                         |
|----------------|---------------------------------------------------|----------------|--------------|------------------------|-------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| CRI            | Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. | 8ª             | 1ª e 2ª      | 20/01/2027             | 500.000     | R\$ 500.000,00                   | 7,5% ao ano, base 252 DU | Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos | Não temos ciência de eventuais inadimplementos até o presente momento |

**ANEXO VII-A**

**CRONOGRAMA DE DESPESAS FUTURAS COM AS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA DESTINAÇÃO DOS  
RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS**

| <b>Empreendimento Alvo</b> | <b>Possui Habite-se</b> | <b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b> | <b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b> | <b>Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos</b> | <b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b> |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Moradas de Bragança        | não                     | R\$ 163.371,43                                                                       | 0,163%                                                                          | R\$ 1.742.851,97                                                                                  | Sim                                                                                                                 |
| London Tower               | não                     | R\$ 542.670,18                                                                       | 0,543%                                                                          | R\$ 7.517.336,24                                                                                  | Sim                                                                                                                 |
| Residencial Austin         | não                     | R\$ 289.960,75                                                                       | 0,290%                                                                          | R\$ 3.964.699,36                                                                                  | Sim                                                                                                                 |
| London Palace              | não                     | R\$ 678.274,64                                                                       | 0,678%                                                                          | R\$ 9.373.965,71                                                                                  | Sim                                                                                                                 |
| London Red                 | não                     | R\$ 1.174.171,15                                                                     | 1,174%                                                                          | R\$ 15.692.638,35                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| Verttice                   | não                     | R\$ 502.790,70                                                                       | 0,503%                                                                          | R\$ 6.798.272,80                                                                                  | Sim                                                                                                                 |
| London Blue                | não                     | R\$ 1.180.478,54                                                                     | 1,180%                                                                          | R\$ 15.783.599,04                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| Lunetto                    | não                     | R\$ 1.617.683,22                                                                     | 1,618%                                                                          | R\$ 21.312.651,97                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| Audace                     | não                     | R\$ 1.899.134,40                                                                     | 1,899%                                                                          | R\$ 24.839.828,75                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| Uno Solare                 | não                     | R\$ 2.357.075,15                                                                     | 2,357%                                                                          | R\$ 30.969.963,82                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| Augen                      | não                     | R\$ 2.202.762,68                                                                     | 2,203%                                                                          | R\$ 28.749.959,35                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| BLISS                      | não                     | R\$ 2.894.808,48                                                                     | 2,895%                                                                          | R\$ 30.881.914,50                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| San Antônio                | não                     | R\$ 1.558.214,03                                                                     | 1,558%                                                                          | R\$ 20.294.302,53                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| Monte Carlo                | não                     | R\$ 4.060.004,57                                                                     | 4,060%                                                                          | R\$ 52.877.820,18                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| Marbella                   | não                     | R\$ 1.359.775,57                                                                     | 1,360%                                                                          | R\$ 17.709.824,43                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| Recanto Valência Otto 2    | não                     | R\$ 1.330.254,45                                                                     | 1,330%                                                                          | R\$ 17.325.339,05                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| Brigadeiro Franco          | não                     | R\$ 1.288.081,64                                                                     | 1,288%                                                                          | R\$ 13.741.298,36                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| SONNE                      | não                     | R\$ 3.325.568,19                                                                     | 3,326%                                                                          | R\$ 35.477.273,60                                                                                 | Sim                                                                                                                 |
| Sevilha                    | não                     | R\$ 1.479.458,94                                                                     | 1,479%                                                                          | R\$ 19.268.590,05                                                                                 | Sim                                                                                                                 |

|                      |     |                           |                 |                             |          |
|----------------------|-----|---------------------------|-----------------|-----------------------------|----------|
| Otto 1               | não | R\$ 2.304.002,90          | 2,304%          | R\$ 30.007.515,72           | Sim      |
| São Francisco do Sul | não | R\$ 2.689.052,52          | 2,689%          | R\$ 35.022.432,38           | Sim      |
| Arauco B             | não | R\$ 9.639.260,27          | 9,639%          | R\$ 125.542.487,05          | Sim      |
| Campo Grande         | não | R\$ 4.060.004,57          | 4,060%          | R\$ 52.877.820,18           | Sim      |
| Araucária DBX        | não | R\$ 10.735.526,99         | 10,736%         | R\$ 139.820.351,34          | Sim      |
| Arauco A             | não | R\$ 7.195.571,14          | 7,196%          | R\$ 93.715.686,86           | Sim      |
| Bacacheri            | não | R\$ 4.427.183,54          | 4,427%          | R\$ 57.659.988,07           | Sim      |
| Avenida Paraná       | não | R\$ 13.768.912,95         | 13,769%         | R\$ 179.327.409,70          | Sim      |
| Tatuquara Prolife 1  | não | R\$ 15.275.946,41         | 15,276%         | R\$ 162.964.311,21          | Sim      |
| <b>Total</b>         |     | <b>R\$ 100.000.000,00</b> | <b>100,000%</b> | <b>R\$ 1.251.260.132,54</b> | <b>-</b> |

ANEXO VII-B

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Não assinar – trata-se de modelo)

Período: [=]/[=]/20[=] até [=]/[=]/20[=]

**PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS 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 "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada da Pride Capital Participações Societárias S.A.*", celebrado pela Emitente e pela **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** ("Termo de Emissão"), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude do Termo de Emissão foram utilizados no último semestre, para a finalidade prevista na cláusula 3.7., do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos anexos ao presente relatório, destinou os recursos da integralização da seguinte forma:

| Denominação do Empreendimento Imobiliário                             | 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 | Valor gasto no semestre |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|----------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| [=]                                                                   | [=]          | [=]                  | [=]      | [=]                | [=]                                                                                           | [=]                           | [=]                      | [=]%                                        | R\$ [=]                 |
| Total destinado no semestre                                           |              |                      |          |                    | R\$ [=]                                                                                       |                               |                          |                                             |                         |
| Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data |              |                      |          |                    | R\$ [=]                                                                                       |                               |                          |                                             |                         |

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Valor Líquido da Oferta a destinar | R\$ [=] |
| Valor da Oferta                    | R\$ [=] |

Atenciosamente,

**PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

## ANEXO VIII

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**  
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, CEP 01.452-000  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ/MF nº: 34.829.992/0001-86  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ramon Pessoa Dantas  
Número do Documento de Identidade: 40329642  
CPF/MF nº: 309.012.758-08

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 8ª  
Séries: 2 (duas)  
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, 26 de fevereiro de 2024.

Desenvolvido por  
Revo, Inc.  
Assinado por: REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
CPF: 34.829.992/0001-86  
Data: 26/02/2024 10:28:13 AM  
© 2024 Revo, Inc. Todos os direitos reservados. Revo é uma marca registrada de Revo, Inc.  
Revo, Inc. é uma empresa registrada nos Estados Unidos da América.

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

## ANEXO IX

### DESPESAS INICIAIS

Todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da Instituição Custodiante, do Coordenador Líder, escrituração das Notas Comerciais e da Securitizadora, conforme indicadas na *Proposta de Assessoria, Estruturação e Emissão de CRI* celebrada entre a Securitizadora e Pride ("Despesas Iniciais"), serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento por conta e da Emitente.

### DESPESAS RECORRENTES

| <b>Despesas Recorrentes</b>          | <b>Mensal</b> | <b>Anual</b> |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Agente Fiduciário                    | -             | 16.000,00    |
| Custodiante   Custódia das CCI       | 666,67        | -            |
| Escriturador                         | 500,00        | -            |
| Contabilidade do Patrimônio Separado | 283,00        | -            |
| Auditoria do Patrimônio Separado     | 667,00        | -            |
| Engenharia   Medição Mensal          | 140.000,00    | -            |
| BaseSec   Gestão Mensal do CRI       | 8.000,00      | -            |
| Valor total                          | 150.116,67    | 16.000,00    |

### 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: 7C1F814519BA45209200190CDE07F1B6

Status: Concluído

Assunto: Complete with DocuSign: 3. CRI Pride - Termo de Securitização - ibs v. 2024.02.26 (v. sign of...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 112

Assinaturas: 9

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Base Securitizadora

Assinatura guiada: Ativado

Rua Fidêncio Ramos, 195, Vila Olímpia  
14º andar

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

São Paulo, 04551010

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

Endereço IP: 200.155.133.38

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Base Securitizadora

Local: DocuSign

26/02/2024 20:15:05

ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

## Eventos do signatário

## Assinatura

## Registro de hora e data

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...

Enviado: 26/02/2024 22:02:47

Visualizado: 27/02/2024 09:18:54

Assinado: 27/02/2024 09:19:26

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.97.19

Ramon Dantas

ramon.dantas@reag.com.br

Diretor

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: 27/02/2024 10:19:06

ID: e6bc11e6-4ab8-4ed6-b93b-278908d2e895

DocuSigned by:

Ramon Dantas

80DEB56DEEA843B...

Enviado: 26/02/2024 22:02:47

Visualizado: 27/02/2024 10:19:06

Assinado: 27/02/2024 10:20:18

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.8.85.209

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:

Aceito: 29/09/2023 14:49:05

ID: 7cae2051-4b6b-4b87-b69a-b2003ab09b4e

DocuSigned by:

Ricardo Batista de Siqueira Xavier

295D2959B58B42C...

Enviado: 26/02/2024 22:02:47

Visualizado: 27/02/2024 17:24:44

Assinado: 27/02/2024 17:25:28

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 131.108.186.16

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

DocuSigned by:

Silvan Barros Suassuna

F61ED09ECD4843B...

Enviado: 26/02/2024 22:02:48

Visualizado: 27/02/2024 10:13:22

Assinado: 27/02/2024 10:13:51

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.97.19

| Eventos do signatário                                                                                                                          | Assinatura                                                                         | Registro de hora e data                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b><br>Aceito: 04/04/2023 10:36:26<br>ID: f7cb401c-8d54-4499-8efd-74ffaaa87bde                  |                                                                                    |                                                                                                   |
| Sofia Averlant Kalil<br>sofia.kalil@basesecuritizadora.com<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital | <div>DocuSigned by:<br/><i>Sofia Averlant Kalil</i><br/>D29ADE0C8E51428...</div>   | Enviado: 26/02/2024 22:02:48<br>Visualizado: 27/02/2024 14:01:17<br>Assinado: 27/02/2024 14:01:42 |
| <b>Detalhes do provedor de assinatura:</b><br>Tipo de assinatura: ICP Smart Card<br>Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5                 | Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado<br>Usando endereço IP: 200.155.133.38 |                                                                                                   |
| <b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b><br>Aceito: 27/02/2024 14:01:17<br>ID: a643b23b-7d9e-4595-80f8-6796ab689bba                  |                                                                                    |                                                                                                   |
| Vitor Moraes Calil<br>vitor.calil@basesecuritizadora.com<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital   | <div>DocuSigned by:<br/><i>Vitor Moraes Calil</i><br/>DC624503D0AB4EB...</div>     | Enviado: 26/02/2024 22:02:47<br>Visualizado: 27/02/2024 17:52:21<br>Assinado: 27/02/2024 17:53:07 |
| <b>Detalhes do provedor de assinatura:</b><br>Tipo de assinatura: ICP Smart Card<br>Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5                 | Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado<br>Usando endereço IP: 131.108.186.16 |                                                                                                   |
| <b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b><br>Aceito: 27/02/2024 17:52:21<br>ID: 4873487d-399e-42ae-bc80-b98b3ada2a19                  |                                                                                    |                                                                                                   |

| 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      |
| Gestão Base Securitizadora<br>gestao@basesecuritizadora.com<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) | <b>Copiado</b>         | Enviado: 26/02/2024 22:02:48 |
| <b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b><br>Não oferecido através do DocuSign                                    |                        |                              |
| 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 | 26/02/2024 22:02:48          |
| Entrega certificada                                                                                                        | Segurança verificada   | 27/02/2024 17:52:21          |
| Assinatura concluída                                                                                                       | Segurança verificada   | 27/02/2024 17:53:07          |
| Concluído                                                                                                                  | Segurança verificada   | 27/02/2024 17:53:07          |
| 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.