

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 41ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA



BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 35.082.277/0001-95

em

03 DE JANEIRO DE 2022

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO.....	3
CLÁUSULA II – AUTORIZAÇÃO, REGISTROS E DECLARAÇÕES	20
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	20
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	22
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	28
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI.....	28
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO REGASTE ANTECIPADO DOS CRI	34
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS	35
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	44
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	47
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	52
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI.....	59
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	62
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	64
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	66
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	67
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO.....	70
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	81
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	81
CLÁUSULA XX – LEI APLICÁVEL E FORO	82
CLÁUSULA XXI – ASSINATURA DIGITAL	83
ANEXO I	85
ANEXO II.....	88
ANEXO III.....	89
ANEXO IV.....	90
ANEXO V.....	91
ANEXO VI.....	92
ANEXO VII	93
ANEXO VIII	94
ANEXO IX.....	96

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 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/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, com endereço eletrônico cesar@basesecuritizadora.com, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17/2021,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, com endereço eletrônico ger1.agente@oliveiratrust.com.br, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 41ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora nos termos da Lei 9.514, e da Instrução CVM 414, 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> ":	Significa os acionistas da Emitente nesta data, quais sejam: - a ST PARTICIPAÇÕES S.A. , companhia com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de
------------------------	---

	<p>Janeiro, Praia do Flamengo, nº 278, Apartamento 81</p> <p>- Parte, Flamengo, CEP 22.210-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.141.624/0001-82; e</p> <p>- a STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., companhia com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia do Flamengo, nº 278, 8º andar - Parte, Flamengo, CEP 22.210-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.239.360/0001-02.</p>
" <u>Ações</u> ":	A totalidade das ações do capital social da Emitente detidas pelas Acionistas, totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Emitente.
" <u>AGE Emitente</u> ":	Significa a Assembleia Geral Extraordinária das Acionistas da Emitente, realizada em 20 de dezembro de 2021, conforme rerratificada em 03 de janeiro de 2022 para aprovar a emissão das Debêntures.
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	A alienação fiduciária das Ações à Securitizadora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
" <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ":	A alienação fiduciária dos Imóveis a serem Adquiridos e dos Imóveis da STX 25 à Securitizadora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos das Escrituras de Compra e Venda, quando constituídas, e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da STX 25.
" <u>Amortização Extraordinária</u> ":	A amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII deste Termo de Securitização;

" <u>Amortização Programada</u> ":	A amortização programada dos CRI, a ser realizada nas datas indicadas na Tabela Vigente do Anexo II, calculadas conforme Cláusula VI deste Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> ":	A ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, conjunto 704, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
" <u>Anexos</u> ":	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.
" <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ":	Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Emissora, com acompanhamento da Emitente, em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo.
" <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia</u> ":	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização.
" <u>Atualização Monetária</u> ":	A atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE nos termos da cláusula 6.1.1 do presente

	Termo de Securitização.
"B3":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
"Banco Liquidante":	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados na Cláusula IV, deste Termo de Securitização.
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.
"Brasil":	A República Federativa do Brasil.
"CCI":	01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.
"Cessão Fiduciária":	a cessão fiduciária de recebíveis a ser constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
"CETIP21":	O ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ/ME":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Condições Precedentes</u> ":	São as condições precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, às quais a integralização dos CRI está condicionada.
" <u>Conta Autorizada</u> ":	A conta corrente de titularidade e livre movimento da Emitente indicada na Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta corrente nº 96.168-3, agência 0445, do Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Securitizadora.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Ações.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da STX 25</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, por meio do qual os Imóveis da STX 25 serão alienados fiduciariamente em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ":	Significa o contrato a ser celebrado entre a Securitizadora e a Emitente pelo qual os créditos decorrentes dos contratos particulares de promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial do Empreendimento Imobiliário devidos à Emitente serão cedidos fiduciariamente em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas, após a constituição dos respectivos créditos, que deverá ser celebrado em termos usuais para esse tipo de contrato e em termos satisfatórios

	à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a exclusivo critério destes.
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O " <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.</i> ", celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, com interveniência-anuência da Emitente.
<u>"Coordenador Líder":</u>	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 4.534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13.
<u>"CPF/ME":</u>	Cadastro Nacional de Pessoas Físicas, do Ministério da Economia.
<u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u>	A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada pelos (i) Créditos Imobiliários; (ii) Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando constituídos; (iii) Fundos; (iv) Garantias; e (v) eventuais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.
<u>"Créditos Cedidos Fiduciariamente":</u>	são os créditos que serão constituídos por meio de contratos particulares de promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial do Empreendimento Imobiliário e que deverão ser cedidos fiduciariamente em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas pela Emitente por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que estabelece que a Emitente está obrigada, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o

	pagamento (i) dos direitos creditórios oriundos das Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pela Securitizadora, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; conforme descritos no Anexo I a este Termo.
" <u>CRI</u> ":	os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora.
" <u>CRI em Circulação</u> "	Todos os CRI subscritos e não resgatados, excluídos aqueles detidos nas hipóteses previstas na Cláusula 12.13.
" <u>CSLL</u> ":	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
" <u>Custodiante</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <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.
" <u>Data de Aniversário</u> ":	O dia 20 (vinte) de cada mês.
" <u>Data de Emissão</u> ":	03 de janeiro de 2022.
" <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</u> ":	20 de janeiro de 2024.
" <u>Data de Amortização Programada</u> ":	Cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II.
" <u>Debêntures</u> ":	A totalidade das Debêntures emitidas pela Emitente, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Decreto nº 6.306/2007</u> ":	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
" <u>Decreto nº 8.426/2015</u> ":	Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
" <u>Despesas</u> ":	Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização.
" <u>Destinação de Recursos</u> ":	Conforme definição constante da Cláusula IV.
" <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> ":	Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das partes, e que não seja sábado;
" <u>Distribuições</u> ":	São todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações alienadas fiduciariamente pelas Acionistas, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, inclusive o lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações.

<u>"Documentos Comprobatórios":</u>	São as cópias dos comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, cópias dos contratos de promessa de compra e venda dos Imóveis a serem Adquiridos com seus atuais proprietários e cópia das matrículas dos Imóveis a serem Adquiridos constando o registro da aquisição a serem enviados pela Emitente à Emissora e ao Agente Fiduciário em conformidade com a Cláusula IV.
<u>"Documentos da Operação":</u>	Significam, quando em conjunto: (i) a AGE Emitente; (ii) a Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (v) as Escrituras de Compra e Venda e Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituídas; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da STX 25; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, quando constituído; (viii) este Termo de Securitização; (ix) o Contrato de Distribuição; (x) o boletim de subscrição das Debêntures; (x) os Boletins de Subscrição; e (xi) eventuais aditamentos aos documentos acima.
<u>"Emissão":</u>	A presente emissão dos CRI da 41ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos das Debêntures.
<u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u>	É a BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<u>"Emitente":</u>	É a SPE STX 37 Desenvolvimento Imobiliário S.A. , companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.931, Conjunto 102, Jardim Paulistano, CEP 01.452-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.323.695/0001-15.
<u>"Empreendimento Imobiliário":</u>	É o empreendimento imobiliário a ser desenvolvido nos Imóveis após aquisição, na modalidade de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº

	4.591/64, cuja denominação será "Hotel Vila Mariana".
" <u>Encargos Moratórios</u> ":	Significam (i) multa moratória de 2% (dois por cento), e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da SPE STX 37 Desenvolvimento Imobiliário S.A.</i> "
" <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> ", celebrada nesta data entre a Emitente e a Custodiante.
" <u>Escriturador</u> ":	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.
" <u>Escrituras de Compra e Venda e Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ":	Significam as escrituras públicas de compra e venda com alienação Fiduciária dos Imóveis a serem Adquiridos a serem celebradas entre a Emitente e os atuais proprietários dos Imóveis a serem Adquiridos pelas quais os Imóveis a serem Adquiridos serão (i) adquiridos pela Emitente com recursos da Oferta de CRI e, (ii) simultaneamente, alienados fiduciariamente para a Securitizadora em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ":	Os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos na Cláusula XIII, deste Termo de Securitização.

<p><u>"Fiadores"</u>:</p>	<p>Significam as seguintes pessoas física e jurídicas:</p> <p>(i) o Sr. MARCELO PAES FERNANDEZ CONDE, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 04.805.745-9, inscrito no CPF/ME sob o nº 649.698.737-34, residente e domiciliado na Cidade de do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia do Flamengo, nº 278, Apartamento 81 - Parte, Flamengo, CEP 22.210-030;</p> <p>(ii) a ST PARTICIPAÇÕES S.A., companhia com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia do Flamengo, nº 278, Apartamento 81 - Parte, Flamengo, CEP 22.210-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.141.624/0001-82;</p> <p>(iii) a STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., companhia com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia do Flamengo, nº 278, 8º andar - Parte, Flamengo, CEP 22.210-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.239.360/0001-02; e</p> <p>(iv) a STI GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS S.A., companhia com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia do Flamengo, nº 278, 7º andar - Parte, Flamengo, CEP 22.210-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.697.953/0001-77.</p>
<p><u>"Fiança"</u>:</p>	<p>Garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Emissora pelos Fiadores, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.</p>
<p><u>"Fundos"</u>:</p>	<p>O Fundo de Despesas, o Fundo de Aquisição e o Fundo de Liquidez, quando mencionados em conjunto.</p>
<p><u>"Fundo de Aquisição"</u>:</p>	<p>O fundo a ser constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, a ser mantido na Conta</p>

	Centralizadora, cujos recursos serão liberados pela Emissora em conformidade com a Destinação de Recursos.
<u>"Fundo de Despesas":</u>	O fundo a ser constituído pela Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula VIII do Termo de Securitização, na Conta Centralizadora, para o pagamento de despesas referentes à administração e manutenção da emissão dos CRI.
<u>"Fundo de Liquidez":</u>	O fundo a ser constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, a ser mantido na Conta Centralizadora, em valor equivalente para garantir o pagamento das 18 (dezoito) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados.
<u>"Garantias":</u>	São (i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme estiver constituída; (iii) a Fiança; (iv) a Cessão Fiduciária, quando constituída; e (vi) os Fundos.
<u>"Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures":</u>	São as hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, cuja ocorrência a Securitizadora poderá, em conformidade com a deliberação dos Titulares dos CRI, decretar antecipadamente vencidas as Debêntures e exigir da Emitente o pagamento (i) do saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido (ii) da remuneração das Debêntures aplicável, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data da primeira integralização dos CRI ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (iii) dos Encargos Moratórios, quando for o caso, (iv) de multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração e Encargos Moratórios, e (v) todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Emissora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização e dos demais

	Documentos da Operação, incluindo as Despesas, e quaisquer outras necessárias para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado.
<u>"Imóveis a serem Adquiridos"</u> :	São os imóveis listados no Anexo VIII, deste Termo de Securitização, a serem objeto de Destinação dos Recursos.
<u>"Imóveis da STX 25"</u> :	São os imóveis da STX 25 indicados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da STX 25, os quais serão alienados fiduciariamente em garantia às Obrigações Garantidas.
<u>"Instrução CVM nº 400/03"</u> :	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 414/04"</u> :	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004., conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 476/09"</u> :	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 625"</u>	Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada.
<u>"Investidores Profissionais"</u> :	Investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.
<u>"Investidores Qualificados"</u> :	Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21.
<u>"Investidores"</u> ou <u>"Titulares dos CRI"</u> :	Os investidores que sejam titulares dos CRI.
<u>"IOF/Câmbio"</u> :	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
<u>"IOF/Títulos"</u> :	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

" <u>IRPJ</u> ":	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>IRRF</u> ":	Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>ISS</u> ":	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 4.591/64</u> ":	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
" <u>Lei nº 4.728/65</u> ":	Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
" <u>Lei nº 6.015/73</u> ":	Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 6.766/79</u> ":	Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada.
" <u>Lei nº 7.689/88</u> ":	Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.981/95</u> ":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.532/97</u> ":	Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.

" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 11.033/04</u> ":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 13.169/15</u> ":	Lei nº 13.169, de 06 de outubro de 2015, conforme alterada.
" <u>MDA</u> ":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ":	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória e de indenização; (ii) obrigações de pagamentos dos juros, amortização e resgate conforme estabelecidos neste Termo de Securitização; (iii) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das Debêntures, da CCI e dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como (iv) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.
" <u>Oferta</u> ":	A distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09 a qual (i) será destinada aos investidores descritos na

	Cláusula IV deste Termo; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será feita nos termos da Cláusula IV deste Termo.
<u>"Operação"</u> :	A presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação.
<u>"Ordem de Pagamentos"</u> :	A ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula VIII deste Termo de Securitização a ser realizada com os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e recursos disponíveis na Conta Centralizadora.
<u>"Patrimônio Separado"</u> :	O patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos (i) Créditos do Patrimônio Separado e (ii) Garantias. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando, das Despesas.
<u>"PIS"</u> :	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>"Preço de Integralização"</u> :	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, de acordo com o presente Termo de Securitização.
<u>"Regime Fiduciário"</u> :	O regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e suas Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas

	relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como os eventuais encargos moratórios aplicáveis.
" <u>Remuneração</u> ":	Taxa efetiva de juros de 14% (quatorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
" <u>Resgate Antecipado</u> ":	O resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII abaixo.
" <u>Resolução CVM nº 17/21</u> ":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
" <u>Resolução CVM nº 30/21</u> "	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
" <u>Resolução CMN nº 2.689</u> "	A Resolução da CVM nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000.
" <u>Resolução CMN nº 4.373</u> ":	A Resolução da CVM nº 4.373, de 29 de setembro de 2014
" <u>STX 25</u> "	STX SPE 25 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , companhia com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia do Flamengo, nº 278, Apartamento 81, Flamengo, CEP 22.210-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.058.317/0001-44.
" <u>Tabela Vigente</u> ":	A tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização.
" <u>Taxa de Administração</u> ":	A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.750 (três mil, setecentos e cinquenta 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 de Securitização</u> ":	O presente instrumento.

"Valor Nominal Unitário":	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.

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

CLÁUSULA II – AUTORIZAÇÃO, REGISTROS E DECLARAÇÕES

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

2.2. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto à Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo VI.

2.3. Os CRI serão objeto da Oferta nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

2.4. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, são apresentadas, nos Anexos III, IV e V ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Custodiante, respectivamente.

2.5. 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.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I, o qual é parte integrante e indissociável deste Termo de Securitização, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414/04 em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

3.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 12.546.000,00 (doze milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais) na Data de Emissão. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi obtida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures pela Emissora.

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 Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da via original da Escritura de Emissão de CCI assinada de forma digital e deste Termo de Securitização e eventuais aditamentos, até a Data de Vencimento do CRI, conforme o caso, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

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

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

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

(ii) a constituição do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula VIII deste Termo de Securitização;

(iii) a constituição do Fundo de Liquidez, nos termos da Cláusula VIII deste Termo de Securitização; e

(iv) a constituição do Fundo de Aquisição, nos termos da Cláusula VIII deste Termo de Securitização.

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

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

Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários

3.9. Na Data de Emissão, 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Emitente. A Oferta atende ao quanto previsto no artigo 5º, §4º e seguintes, da Instrução CVM nº 414/04.

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:

- 1.** Emissão: 1ª;
- 2.** Série: 41ª;
- 3.** Quantidade de CRI: 12.546 (doze mil, quinhentos e quarenta e seis);
- 4.** Valor Global da Série: R\$ 12.546.000,00 (doze milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais);
- 5.** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- 6.** Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de fevereiro de 2022;
- 7.** Prazo de Amortização: Parcela única, na Data de Vencimento;
- 8.** Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 14,00% (quatorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.5. do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 03 de janeiro de 2022;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2024;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

Distribuição

4.2. Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 12 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21, observado que: **(i)** serão consideradas Investidores Profissionais as instituições financeiras e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em fundos de investimento; clubes de investimento (desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM); agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários; analistas de valores

mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM (em relação a seus recursos próprios); e **(ii)** as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21 que deverão possuir investimentos financeiros no valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo do Boletim de Subscrição.

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

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

(i) a Oferta não foi registrada na CVM;

(ii) possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21; e

(iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09 e na Instrução CVM nº 414/04.

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

4.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, e desde que observado o disposto nos artigos 13 e 15, §8º, da Instrução CVM 476/09, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

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

4.5. Caso a Oferta não seja encerrada em até 06 (seis) meses contados da comunicação de seu início, o Coordenado Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe o art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

4.7. Caso os CRI não tenham sido distribuídos no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da oferta, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização sem nenhum acréscimo, com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, cabendo também à Emissora devolver à Emitente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3.

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

Destinação de Recursos

4.9. Observado o quanto disposto no item 3.6 acima, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento dos valores devidos à Emitente em razão da integralização das Debêntures e para realizar os demais pagamentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.10.1. Ressalvadas as retenções previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos da presente emissão serão destinados pela Emitente, em razão do desembolso das Debêntures, única e exclusivamente, para fazer frente à aquisição dos Imóveis a serem Adquiridos constantes no Anexo VIII ("Destinação de Recursos").

4.10.2. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021 da CVM/SRE, de 01 de março de 2021, caso a Emitente deseje destinar os recursos das Debêntures a outros imóveis de outros empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emitente que não o Empreendimento

Imobiliário, tal modificação deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

4.10.3. A data limite para que haja a efetiva Destinação de Recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo o resgate ou vencimento antecipado das Debêntures, 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.

4.10.4. A Emitente estimou na Escritura de Emissão de Debêntures que a Destinação de Recursos ocorrerá no primeiro semestre de 2022, sendo que, caso necessário, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas, observada a obrigação da Emitente de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação da utilização dos recursos, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, desde que a Emitente comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento.

4.10.5. A Emitente deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários para a Destinação de Recursos a cada 6 (seis) meses, devendo a Emitente enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário, até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro, declaração nos termos do modelo constante do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures juntamente com cópia dos comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Imóveis a serem Adquiridos, de cópia dos contratos de promessa de compra e venda dos Imóveis a serem Adquiridos com seus atuais proprietários e cópia das matrículas dos Imóveis a serem Adquiridos constando o registro da aquisição, relativo aos respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, sendo **o primeiro envio devido em 20 de julho de 2022.**

4.10.6. Sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, em até 10

(dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, a Emitente deverá disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

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

4.10.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emitente.

4.10.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento do pagamento ou da averbação da aquisição na matrícula dos Imóveis a serem Adquiridos para fins de verificação da aplicação dos recursos das Debêntures, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emitente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

4.10.10. 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 dos CRI 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, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas pela Emitente.

4.10.11. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos e quaisquer outros documentos que

comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emitente em razão do recebimento dos recursos da Escritura de Emissão de Debêntures.

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 2.5. 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 2.5. acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição descrito no artigo 8º-A e na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 nos termos do respectivo Boletim de Subscrição.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada data de integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para todos os CRI da Emissão em cada data de integralização.

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

Valor Nominal Unitário atualizado

6.1. Os CRI serão atualizados e remunerados nos termos das Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização até a data de seu efetivo recebimento pela Emissora que deverá corresponder a, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Emissora aos Titulares dos CRI ("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 atualizado dos CRI.

6.1.2. O cálculo da atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

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

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

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE 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 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 do IPCA/IBGE, 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 do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

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

6.1.4. Caso o número-índice do IPCA/IBGE ainda não esteja disponível até 5 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva do IPCA/IBGE 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.

6.1.5. 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.

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

Remuneração

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

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

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

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, 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 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 dos CRI, observado que a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora nos termos da cláusula 6.9 adiante.

6.4. O primeiro período de capitalização dos CRI será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, inclusive, e a primeira data de pagamento da remuneração das Debêntures, exclusive, observado que a primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI deverá corresponder a, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis após o efetivo pagamento da remuneração das Debêntures pela Emitente à Emissora. 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 e se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento dos CRI.

6.5. O pagamento da Remuneração dos CRI será realizado: **(i)** nas datas de pagamento da Remuneração indicadas na Tabela Vigente; 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, sem prejuízo de eventual prêmio, encargos e multas devidos nos termos deste Termo de Securitização.

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 e da Amortização Programada, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de pagamento antecipado pelos Créditos Imobiliários, amortização extraordinária das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures, vencimento antecipado das Debêntures ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.

Amortização

6.8. A Amortização Programada dos CRI ocorrerá conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e será realizada nas datas indicadas na Tabela Vigente do Anexo II:

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

$$AM_i = VNa \times TA$$

onde:

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

VNa = conforme definido na Cláusula 6.1.2 acima;

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

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

$$VN_r = VNa - AM_i$$

onde:

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

VNa = conforme definido acima; e

AMi = conforme definido acima.

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

6.8.3. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, e sem qualquer responsabilidade da Emitente, 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 da data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI, de reflexos da Ordem de Pagamentos, dos recebimentos dos Créditos Imobiliários, e demais hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização. Em tais hipóteses, o Anexo II poderá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, sem necessidade de aditamento ao presente, sendo certo que a Emissora e o Agente Fiduciário poderão celebrar aditamento para alteração do Anexo II, se assim desejarem. 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 3 (três) Dias Úteis de sua alteração.

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

6.11. 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.

6.12. 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.

6.12.1. Na hipótese prevista na Cláusula 6.12. acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO REGASTE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI ("Amortização Extraordinária"), ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado"), sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, resgate antecipado das Debêntures, vencimento antecipado das Debêntures ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários, sempre de forma proporcional entre os dos CRI (se aplicável).

7.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado 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 , adicionado de todas as Despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época.

7.2.1. Em caso de Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária decorrente de vencimento antecipado das Debêntures, será pago também multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração e Encargos Moratórios.

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, de acordo com os procedimentos da B3.

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

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

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

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

Fiança

8.2. Os Fiadores prestaram, na Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiança, na qualidade de fiadores e principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo pagamento das Obrigações Garantidas. Os Fiadores se comprometeram a honrar a Fiança, 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. A Escritura de Emissão de Debêntures será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias do referido instrumento, quais sejam, nas Comarcas de São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro deverá ser apresentada ao Agente Fiduciário e à Emissora a via digital do instrumento ou aditamento registrado.

8.2.2. 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.

8.2.3. Os Fiadores declararam, na Escritura de Emissão de Debêntures, estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais 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.

8.2.4. Os Fiadores declararam ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança, e declararam, 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.

8.2.5. 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.

8.2.6. Os Fiadores concordaram que não exercerão qualquer direito que possam 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.

8.2.7. 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 a Emitente.

8.2.8. A Fiança prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores são acionistas ou empresas do grupo econômico da Emitente, e possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente dela.

Alienação Fiduciária de Ações

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

8.5.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias do referido instrumento, quais sejam, nas Comarcas de São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro deverá ser apresentada ao Agente Fiduciário e à Emissora a via digital do instrumento ou aditamento registrado. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações depende de anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emitente, o que deverá ser feito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5.2. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade das respectivas Ações da Emitente, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas em caso de inadimplência da Escritura de Emissão de Debêntures pela Emitente, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5.3. As Acionistas se comprometeram a repassar à Securitizadora na Conta Centralizadora, todo e qualquer recurso que venha a receber decorrente das Distribuições

realizadas pela Emitente que não tenha sido por ela depositadas na Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil contado da identificação do seu recebimento.

Promessa de constituição de Cessão Fiduciária

8.6. Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Emitente prometeu, na Escritura de Emissão de Debêntures ceder fiduciariamente à Emissora os créditos que lhe forem devidos decorrentes dos contratos particulares de promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial do Empreendimento Imobiliário, nos termos da Lei nº 9.514/97, por meio de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária. O Contrato de Cessão Fiduciária, após celebrado, deverá ser submetido a registro e, uma vez constituída, a Cessão Fiduciária deverá perdurar até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.6.1. A Emitente comprometeu-se, na Escritura de Emissão de Debêntures, a, caso receba créditos decorrentes de eventuais vendas de unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário para terceiros antes da constituição da Cessão Fiduciária, a transferir ou instruir os devedores a realizarem os pagamentos de tais créditos na Conta Centralizadora.

8.6.2. Uma vez constituída a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a Emitente deverá instruir os respectivos devedores a realizarem os pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora.

Alienação Fiduciária e Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis

8.7. Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da STX 25, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a STX 25 deverá alienar fiduciariamente à Emissora os Imóveis da STX 25, observado que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da STX 25 deverá ser registrado no cartório de registro de imóveis competente no prazo de 12 (doze) meses a contar da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da cláusula 8.7.1 adiante.

8.7.1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da STX 25, esse contrato apenas será registrado no cartório de registro de imóveis competente no prazo de 12 (doze) meses a contar da assinatura da presente Escritura, caso:

- (i) a Emitente não registre o memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário nas matrículas dos Imóveis a serem Adquiridos em até 1 (um) ano contado da Data da Primeira Integralização; e/ou
- (ii) a Emitente não efetue a devida recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Liquidez após o recebimento de notificação neste sentido; e/ou

(iii) a Emitente não mantenha sua estrutura de capital em, pelo menos, 20% (vinte por cento) do valor de emissão das Debêntures em capital próprio.

8.7.2. Deverão ser objeto da alienação fiduciária de Imóveis da STX 25, 10 (dez) unidades hoteleiras do Hotel Days Inn Rio Lapa, situado na Rua do Rezende, nº 107, Centro, cidade e estado do Rio de Janeiro, as quais, em conjunto, deverão possuir valor superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), conforme comprovado por meio de laudo de avaliação emitido por sociedade idônea e de notória especialização na área.

8.7.3. Após a constituição da garantia fiduciária dos Imóveis STX 25, a Emitente ou a STX 25, a qualquer momento, com, no mínimo, 3 (três) meses de antecedência ao advento da condição mencionada na cláusula acima, poderá solicitar a substituição de qualquer dos Imóveis da STX 25 no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da STX 25. A Emitente ou a STX 25 deverá apresentar à Emissora laudo de avaliação dos imóveis substitutos emitido por sociedade idônea e de notória especialização na área bem como documentos e informações necessários à auditoria jurídica a ser realizado por assessor legal escolhido pela Securitizadora, às expensas da Emitente, cujas análises indiquem à Securitizadora, a seu exclusivo critério, que os imóveis substitutos não apresentem valor ou liquidez inferiores às dos imóveis sendo substituídos.

8.8. Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Emitente prometeu, na Escritura de Emissão de Debêntures, alienar fiduciariamente à Emissora os Imóveis a serem Adquiridos em até 15 (quinze) dias da data de cada integralização dos CRI, por meio de celebração das Escrituras de Compra e Venda e Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.8.1. As Escrituras de Compra e Venda e Alienação Fiduciária de Imóveis, deverão ser registradas no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua assinatura. Esse prazo poderá ser prorrogado por igual período, no caso de exigência realizada pelo Registro de Imóveis.

8.9. Uma vez constituída, a Alienação Fiduciária de Imóveis deverá perdurar até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

Fundo de Liquidez

8.10. Para garantir o pagamento das 18 (dezoito) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados, a Securitizadora foi autorizada a constituir, por conta e ordem da Emitente, o Fundo de Liquidez a ser mantido na Conta Centralizadora, com recursos retidos do preço da integralização das Debêntures, em montante que deverá corresponder ao valor a ser

pago pela Devedora à Securitizadora a título de juros das Debêntures durante os 18 (dezoito) primeiros meses a contar da Data de Emissão.

8.10.1. Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados pela Emissora para pagamento das 18 (dezoito) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI.

8.10.2. Os recursos do Fundo de Liquidez serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundos de Liquidez.

8.10.3. Uma vez utilizados recursos para pagar a Remuneração dos CRI, o Fundo de Liquidez deverá ser recomposto. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Liquidez em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Liquidez venham a ser inferiores ao valor das 18 (dezoito) parcelas da Remuneração vincendas nos meses subsequentes, a Emitente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para sua recomposição, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente e, conseqüentemente, uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures.

Fundo de Aquisição

8.11. A Emissora foi autorizada pela Emitente na Escritura de Emissão de Debêntures a constituir, por conta e ordem da Emitente, o Fundo de Aquisição a ser mantido na Conta Centralizadora para pagamento pela compra dos Imóveis a serem Adquiridos com o saldo dos recursos retidos do preço da integralização das Debêntures, após as demais retenções previstas na Cláusula 3.6.

8.11.1. Os recursos do Fundo de Aquisição serão utilizados pela Emissora para pagamento do preço de compra dos Imóveis a serem Adquiridos.

8.11.2. Os recursos do Fundo de Aquisição também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que quaisquer rendimentos decorrentes de tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Aquisição.

8.11.3. A Emitente não poderá, em qualquer hipótese, abster-se do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de

Aquisição, ou ainda, solicitar à Emissora que utilize os recursos do Fundo de Aquisição para a quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.11.4. Uma vez utilizados recursos para pagar parte da compra dos Imóveis a serem Adquiridos, o Fundo de Aquisição não será recomposto.

Fundo de Despesas

8.12. A Emissora foi autorizada pela Emitente na Escritura de Emissão de Debêntures a constituir, por conta e ordem da Emitente, o Fundo de Despesa a ser mantido na Conta Centralizadora com recursos retidos do preço da integralização das Debêntures, para pagamento de Despesas da Operação que tenham sido assumidas pela Devedora, cujo valor inicial corresponderá a R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

8.12.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para pagamento das Despesas da Operação.

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

8.12.3. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Despesas em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas vincendas no mês subsequente, a Emitente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente e, consequentemente, uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures.

8.12.4. Os recursos do Fundo de Despesas também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que quaisquer rendimentos decorrentes de tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

8.13. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e de todas as despesas da Operação, incluindo, mas não se limitando às Despesas, e desde que a Emitente esteja em dia com todas as

demaís obrigações assumidas nos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Patrimônio Separado e terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis para apurar e informar a Emitente do saldo residual existente na Conta Centralizadora, caso seja positivo. Eventual saldo residual positivo da Conta Centralizadora deverá ser transferido para a Conta Autorizada, líquido de tributos, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da sua apuração, ressalvando-se à Securitizadora a utilização dos benefícios fiscais decorrentes dos recursos aplicados. O saldo residual final da Conta Centralizadora que trata esta Cláusula, se refere a todos os valores existentes na Conta Centralizadora, bem como as Aplicações Financeiras Permitidas não resgatadas, na Data de Vencimento.

Disposições Comuns às Garantias

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

8.15. As Garantias acima referidas foram ou serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Emitente, Acionistas e Fiadores, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.16. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Emitente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago.

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

Garantia	Valor	Cobertura da Emissão	Avaliação
Alienação Fiduciária de Ações	R\$ 3.279.523,00	Equivalente a 26,14% do valor da Emissão	Avaliada conforme última alteração do estatuto social da Emitente

Alienação fiduciária dos Imóveis da STX 25	R\$ 3.000.000,00	Equivalente a 23,91% do valor da Emissão	Quando da formalização da garantia, haverá a emissão de laudo de avaliação
Fundo de Aquisição	R\$ 8.849.552,00	Equivalente a 71,05% do valor da Emissão	Avaliado conforme valor estimado do saldo do Preço de Integralização após as retenções previstas na Cláusula 3.6.1
Fundo de Liquidez	R\$ 2.636.641,00	Equivalente a 21,02% do valor da Emissão	Avaliado conforme valor estimado das 18 (dezoito) primeiras parcelas da Remuneração
Fundo de Despesas	R\$ 230.000,00	Equivalente a 01,83% do valor da Emissão	Valor que será retido da integralização para a formação do fundo
Fiança - Marcelo	R\$ 3.574.608,99	Equivalente a 28,49% do valor da Emissão	Avaliada conforme declaração do imposto de renda do Sr. Marcelo.
Fiança – ST Participações	R\$ 3.598.147,82	Equivalente a 28,68% do valor da Emissão	Avaliada conforme PL indicado em Balancete de Verificação de Junho de 2021
Fiança – STX Desenvolvimento	R\$ 3.697.000,00	Equivalente a 29,47% do valor da Emissão	Avaliada conforme PL indicado em Balanço Patrimonial de Junho de 2021
Fiança – STI Gestão	R\$ 133.893,99	Equivalente a 01,07% do valor da Emissão	Avaliada conforme PL indicado em Balancete de Verificação de Junho de 2021

Ordem de Pagamentos

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

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

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

8.19. A Securitizadora observará os procedimentos de apuração e destinação dos recebimentos de Créditos do Patrimônio Separado indicados na Escritura de Emissão de Debêntures. Cumprida a Ordem de Pagamentos, **(i)** em havendo excedente, a Securitizadora deverá proceder a seu pagamento à Emitente à título de “Saldo Remanescente da Integralização das Debêntures”; 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 9.514/97, a Emissora declara que é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.1.1. A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei nº 9.514/97.

9.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3. Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos

custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia da Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Custodiante 1 (uma) via original deste Termo de Securitização e outra via original ao Agente Fiduciário.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. A Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e **(iv)** elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras em conformidade com a Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, considerado o exercício social encerrado em 31 de março de cada ano, sendo o primeiro exercício iniciado em 01 de dezembro de 2021.

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

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

9.5.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Emitente ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, se constituída a Cessão Fiduciária, 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 Despesas, 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, 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, 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 Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de “relatório de horas” à Emitente.

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

9.5.6.2. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

9.5.6.3. O pagamento da remuneração prevista neste item deverá ser arcado pela Emitente, com recursos do Fundo de Despesas, sendo que, a Emitente deverá arcar com a diferença caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, bem como a recompô-lo, em conformidade com este Termo de Securitização.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (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, nas condições que foram ou serão outorgadas, 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) assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

(x) assegurar que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio da CCI.

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

(i) nos termos da Lei nº 9.514/97, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;

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

(a) até o último dia útil de abril de cada ano, os seguintes documentos e informações necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17/21: **(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; (ii) desconhecimento sobre a ocorrência de Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures e (iii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores; e **(3)** dados financeiros e atos societários que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;

(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 a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, bem como qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão;
- (vi)** informar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vii)** 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;
- (viii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (ix)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias à cobrança e recebimento 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;
- (x)** 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;
- (xi)** 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;
- (xii)** 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;

- (xiii)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xiv)** fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- (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)** preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (xviii)** submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (xix)** divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (xx)** divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xxi)** observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xxii)** divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
- (xxiii)** fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xxiv)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso "xx" acima; e

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

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 CRI 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 **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, que neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Resolução CVM nº 17 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou a legalidade e a ausência de vícios da Operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora, 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, nas condições que foram ou serão outorgadas, e dos Créditos Imobiliários,

tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização a Escritura de Emissão de Debêntures e os instrumentos de Garantias não foram registradas nos cartórios de registro de títulos e documentos, imóveis ou na JUCESP. 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 e 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, conforme constituídas, consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(vi) não se encontra em nenhuma situação **(a)** de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, nem **(b)** de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM nº 17/21, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com os devedores dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI 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 após deliberação em Assembleia Geral.

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução CVM nº 17/21, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- (i)** prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM nº 17/21;
- (ii)** elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea “b”, da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;
- (iii)** colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 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 Geral;
- (viii)** manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM nº 17/21, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix)** convocar Assembleia dos Titulares dos CRI nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, ou de ocorrência de Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(x) divulgar o valor unitário, calculado de acordo com a metodologia de cálculo estabelecida neste Termo de Securitização, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* <http://www.oliveiratrust.com.br>; e

(xi) fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora o relatório de encerramento dos CRI, 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) a título de taxa de implantação, parcela única no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas trimestrais de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) cujo valor anual representa o total de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais serem pagas no mesmo dia dos trimestres subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções, o que ocorrer primeiro. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, a primeira parcela do item "ii" será devida a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emitente e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emitente assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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 Gerais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais), por hora-homem de trabalho, incluindo, mas não se limitando, a trabalhos relacionados a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da Operação, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após

comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” a serem pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, e da nota fiscal. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(a)** das Garantias; **(b)** prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; **(c)** condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e **(d)** de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta.

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, 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 ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, se constituída a Cessão Fiduciária, após a realização do Patrimônio Separado.

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

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário,

renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Resolução CVM 17/2021.

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 Geral convocada na forma prevista pela Cláusula XII abaixo.

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

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

- (i) declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos;
- (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 GERAL DE TITULARES DOS CRI

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

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a: **(i)** remuneração e amortização dos CRI; **(ii)** os prazos e forma de pagamento; **(iii)** despesas da Emissora e do Patrimônio Separado, não previstas neste Termo; **(iv)** direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia Geral; **(v)** novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; **(vi)** substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(vii)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, entre outros.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e com antecedência mínima de 08 (oito) dias, no caso de segunda convocação.

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

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

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

12.4. A Assembleia Geral poderá ser realizada de forma presencial, ou de modo parcial ou exclusivamente digital, em todos os casos sendo realizada ou considerada como realizada na sede da Emissora ou do Agente Fiduciário, de acordo com quem realizou a convocação, nos termos da Instrução da CVM 625. A convocação poderá dispor sobre as regras e procedimentos aplicáveis para a participação e voto em Assembleia Geral de forma digital, incluindo informações necessárias para o acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, caso a Assembleia Geral seja realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, nos termos da Instrução CVM 625.

12.5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 01 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

12.6. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

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

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

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

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

termos e condições das garantias da Emissão, ou **(v)** em alterações desta Cláusula 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

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

12.9. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, da B3 e/ou da ANBIMA, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços, **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; **(v)** decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; **(vi)** envolver a abertura de novas contas, caso se verifique tal necessidade, por meio de aditamentos aos Documentos da Operação; e **(vii)** se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

12.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados os respectivos *quóruns* de instalação e 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 Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (em conjunto, “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário

deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

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

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

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

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

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

13.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

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

13.7. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. 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, cobrança, contabilidade, auditoria e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração e eventual transferência ao Agente Fiduciário ou a terceiros;

(ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Operação, tais como instituição custodiante, Agente Fiduciário, 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 Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vii)** remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (viii)** despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (ix)** custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (x)** parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
- (xi)** eventuais prêmios de seguro ou custos com derivativos (se aplicável);
- (xii)** contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;
- (xiii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xiv)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xv)** quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

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

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

(xviii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos a Escritura de Emissão de Debêntures e 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 das Debêntures, de insuficiência de recursos no Fundo de Liquidez 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 desta Cláusula serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

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

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Securitizadora:

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

Para o Agente Fiduciário:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 – Itaim Bibi
São Paulo/SP, CEP 04534-004
A/C: At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone (21) 3514-0000
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.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.

15.1.2. A mudança, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados e endereço deverá ser por ela comunicada por escrito ao outro, ficando responsável aquele que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

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 gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Securitizadora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento

e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

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

16.4. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

16.6. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

16.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, desde 1º de junho de 2021, à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 3º, da Lei nº 7.689/88 e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169/15. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos às contribuições do PIS e da COFINS às

alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.8. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.10. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no Brasil 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). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

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

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

16.12. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306/2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota

do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

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

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser

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

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

c) Pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos de tais fontes 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 no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

e) Riscos financeiros: O retorno do investimento nos CRI está sujeito a riscos financeiros, dentre os quais há três espécies 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, inclusive por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez.

f) Risco tributário: O retorno do investimento nos CRI está sujeito a 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 ou do recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio.

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

j) Risco em função da dispensa de registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM,

de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise por essa autarquia federal.

k) Risco de crédito da Emitente e dos Fiadores: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que são créditos devidos em sua totalidade pela Emitente e que foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora, de modo que a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende da capacidade da Emitente e dos Fiadores de honrar com os pagamentos devidos na Escritura de Emissão de Debêntures. 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 na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Emitente e Fiadores, poderá afetar negativamente no cumprimento de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

l) Risco de liquidez da Emitente e dos Fiadores: Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, os Investidores ficarão sujeitos ao risco de liquidez patrimonial da Emitente e dos Fiadores. Caso nem a Emitente nem os Fiadores sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores totais devidos aos Investidores quando da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora ficará impossibilitada de honrar o resgate antecipado dos CRI.

m) Risco de constituição ou de não formalização das Garantias: As garantias da alienação fiduciária em garantia dos Imóveis a serem Adquiridos, bem como da Cessão Fiduciária ainda não foram constituídas, sendo necessária a conclusão da compra dos Imóveis a serem Adquiridos, bem como a realização de venda de unidades autônomas condominiais do Empreendimento Imobiliário para eu os respectivos contratos de garantia sejam celebrados. Desta forma, até que os respectivos contratos sejam assinados e a garantia que representam devidamente formalizada e constituída, em caso de inadimplemento ou vencimento antecipado das Debêntures, não será possível executar tais garantias, o que pode impactar adversamente o recebimento dos valores dos Créditos Imobiliários devidos e, portanto, o pagamento aos Titulares dos CRI. Nos termos da Lei nº 6.015/73, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o Contrato de Cessão Fiduciária (após celebrado) deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da STX 25 e as Escrituras de Compra e Venda e Alienação Fiduciária de Imóveis (após celebradas) deverão ser registrados nos cartórios de registro de imóveis competentes para a prova das obrigações deles decorrentes, para sua exequibilidade e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Adicionalmente, nos termos do

Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis da STX 25, esse contrato apenas será registrado no cartório de registro de imóveis competente caso a Emitente não registre o memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário nas matrículas dos Imóveis a serem Adquiridos em até 1 (um) ano contado da Data da Primeira Integralização. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações depende de anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emitente. 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, cujos contratos já tiverem sido celebrados porém não registrados, para honrar as obrigações decorrentes das Debêntures poderá ser prejudicada por eventual falta de registro podendo comprometer a capacidade de pagamento dos CRI.

n) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias e à insuficiência do patrimônio da Emitente, dos Fiadores e do valor de liquidação das Garantias: Os valores atribuídos às Garantias indicados neste Termo de Securitização poderão não corresponder ao valor obtido em caso de excussão das Garantias. Além disso, as Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de diminuição do patrimônio dos Fiadores, do valor patrimonial ou de mercado das Ações alienadas fiduciariamente ou diminuição do valor dos imóveis alienados fiduciariamente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão fazer com que as Garantias não sejam suficientes para satisfazer integralmente às Obrigações Garantidas e, portanto, comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

o) Risco decorrente de pagamentos de Distribuições realizado diretamente às Acionistas: Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciárias de Ações, as Acionistas se comprometeram a repassar à Securitizadora na Conta Centralizadora, todo e qualquer recurso que venha a receber decorrente das Distribuições realizadas pela Emitente que não tenha sido por ela depositadas na Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil contado da identificação do seu recebimento. Até que o repasse seja feito, os recursos das Distribuições permanecerão com as Acionistas, ficando sujeitos ao risco de bloqueios ou materialização de outras contingências das Acionistas, o que pode prejudicar sua transferência à Conta Centralizadora e, conseqüentemente, afetar o pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

p) Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias: Caso qualquer dos Fiadores ou a STX 25 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 dos Fiadores ou a STX 25, conforme o caso, 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.

q) Riscos relacionados ao montante destinado ao Fundo de Liquidez. O Fundo de Liquidez, conforme descrito nos Documentos da Operação, foi constituído para fazer frente a determinadas parcelas de Remuneração dos CRI. Seu montante, no entanto, é inferior à quantidade de parcelas a serem pagas pela emitente para fins de satisfação das Obrigações Garantidas.

r) Riscos decorrentes da limitação do escopo e dos documentos não analisados ou apresentados na *Due Diligence*. Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica com escopo limitado dos principais aspectos relacionados à Emitente, aos Fiadores, aos Imóveis a serem Adquiridos, bem como seus proprietários atuais e antecessores da cadeia dominial dos últimos 10 (dez) anos. A auditoria jurídica não foi abrangente e não teve como finalidade, por exemplo, a análise de questões ambientais ou de construção relativas ao Imóveis a serem Adquiridos nem relativas à STX 25 ou aos Imóveis da STX 25. Além disso, (1) nem todos os documentos e esclarecimentos necessários para a completa análise do escopo reduzido foram apresentados e, conseqüentemente, analisados.; e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que não se pode afastar a possibilidade de não identificação de fatos ou de eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria que poderiam impactar negativamente a situação econômico, jurídico e financeira da Emitente, dos Fiadores e demais alvos da auditoria, e, por consequência, a Oferta, a Emissão dos CRI e/ou as Garantias e os Titulares dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

s) Riscos decorrentes de passivos verificados na *Due Diligence*. Conforme averiguado na análise jurídica mencionada acima, foram encontrados passivos em nome da Emitente, Fiadores, e proprietários dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando à, débitos trabalhistas, cíveis, ambientais e fiscais, de modo que tais passivos podem vir a prejudicar o patrimônio da Emitente e Fiadores e, ainda, o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário acarretando num impacto negativo para a Operação e, conseqüentemente, afetando a capacidade de pagamento das Obrigações Garantidas.

t) Risco decorrente de certidões vencidas: A realização da auditoria é condição precedente para liquidação, com a prévia obtenção das certidões referentes a situação

jurídico-processual e fiscal da Emitente, dos Fiadores, dos Imóveis a serem Adquiridos, bem como seus proprietários atuais e antecessores da cadeia dominial dos últimos 10 (dez) anos. Em razão do decurso do tempo entre a obtenção das certidões em questão e a assinatura dos Documentos da Operação, algumas certidões apresentadas encontram-se vencidas, razão pela qual está em andamento a emissão de novas certidões, as quais deverão ser apresentadas no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a liquidação. Desse modo, eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

u) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os Imóveis a serem Adquiridos nos quais será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os Imóveis a serem Adquiridos nos quais será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, o que pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emitente, as Garantias atreladas aos Imóveis a serem Adquiridos e aos futuros recebíveis do Empreendimento Imobiliário e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI.

v) Riscos de desapropriação e sinistro dos Imóveis: Existe o risco de os Imóveis a serem Adquiridos e dos Imóveis da STX 25 serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta Operação, podendo prejudicar a situação econômico-financeira da Emitente, as Garantias atreladas aos Imóveis da STX 25, aos Imóveis a serem Adquiridos e aos futuros recebíveis do Empreendimento Imobiliário. 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, consequentemente, o pagamento dos CRI.

w) 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.

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

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

z) Risco de Partes Relacionadas. A Emitente e os Fiadores são partes relacionadas, na medida que integram o mesmo grupo econômico. O Fiador Marcelo Paes Fernandez é Presidente da Emitente, dos Fiadores e da STX 25, a qual é fiduciante na Alienação Fiduciária de Imóveis. Assim sendo, a situação econômico-financeira da Emitente e dos Fiadores estão intrinsecamente relacionadas, de modo que um mesmo fator de risco que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa afete todos eles concomitantemente, o que poderia prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, a eventual excussão das Garantias e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

aa) Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras e venda das unidades do Empreendimento Imobiliário: A Emitente e os Fiadores se dedicam, direta ou indiretamente, à compra de terrenos, incorporação, execução das obras e venda de unidades hoteleiras como as que integrarão o Empreendimento Imobiliário, e pretendem continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Emitente e dos Fiadores podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Emitente e os Fiadores atuam em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Emitente e os Fiadores podem ser impedidos 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 o Empreendimento Imobiliário, financeira ou economicamente inviável;

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Emitente e/ou os Fiadores;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades do Empreendimento Imobiliário a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- A Emitente e/ou os Fiadores podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Empreendimento Imobiliário nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
- A Emitente e/ou os Fiadores correm o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu Empreendimento Imobiliário e da área onde estará localizado;
- As margens de lucros da Emitente e/ou os Fiadores 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 venda das unidades do Empreendimento Imobiliário pode não ser concluída dentro do cronograma planejado;
- A Emitente e/ou os Fiadores podem ser afetados 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, resultados operacionais e condição financeira da Emitente e/ou dos Fiadores.

bb) Riscos específicos decorrentes da pandemia de infecção do novo Coronavírus (Sars-Cov-2): Em março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou pandemia

global em virtude do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), sendo os estados membros responsáveis por estabelecer melhores práticas para a criação de medidas preventivas e tratamento de pessoas infectadas.

Neste momento, ainda não é possível prever com acuidade a duração bem como os efeitos que tal pandemia terá sobre a economia global. Adicionalmente, na hipótese de aumento de casos de infecção e mortes e sobrecarga de sistemas de saúde ao redor do globo, podem ser adotadas novas medidas preventivas de isolamento social e quarentenas, com esvaziamento do comércio e indústrias, causem a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais atingidas, podendo haver recessão e desemprego.

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

- (i) Mudanças Adversas no Cenário Macroeconômico Global: tendo em vista que a pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), assim como outras pandemias que possam surgir, têm como característica comum a dificuldade de previsão de seus efeitos finais, tais pandemias poderão causar mudanças adversas no cenário macroeconômico global, que podem resultar, entre outros fatores, em recessão, crescimento das taxas de desemprego e aumento no índice de inadimplência global, o que poderá prejudicar as condições econômico-financeiras da Emitente e dos Fiadores e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI;
- (ii) Capacidade de Pagamentos: Uma crise econômica global com repercussão no Brasil poderia afetar negativamente os negócios e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento da Emitente e dos Fiadores e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- (iii) Obras: Medidas de isolamento social e quarentena poderão restringir o acesso de trabalhadores e maquinário às obras do Empreendimento Imobiliário, podendo causar seu atraso ou mesmo paralisação, o que poderá afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias. Adicionalmente, os adiamentos nas obras poderão ocasionar incrementos no orçamento originalmente previsto, o que poderá afetar negativamente as condições econômico-financeiras da Beneficiária e de seu grupo econômico;
- (iv) Autorizações e Licenças: Medidas de isolamento social, quarentena ou a sobrecarga do poder público poderão afetar o funcionamento de órgãos públicos e causar demora na, ou mesmo impedir, a concessão de quaisquer tipos de autorizações e/ou licenças para o exercício das atividades da Emitente;
- (v) Carteira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: A restrição de circulação de pessoas e uma crise econômica poderão afetar a realização de novas vendas e a constituição da Cessão Fiduciária, ou mesmo a performance da carteira de Créditos

Cedidos Fiduciariamente, inclusive pelo aumento de rescisões, resilições, distratos ou qualquer tipo de extinção de contratos já existentes;

(vi) Operação Hoteleira: Medidas de isolamento social e quarentena poderão determinar o fechamento temporário do Empreendimento Imobiliário e/ou restringir o acesso de seus usuários e empregados, o que poderá afetar a regular condução da operação hoteleira do Empreendimento Imobiliário e gerar efeitos na performance dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e na capacidade financeira da Emitente e de suas Acionistas; e

(vii) Prestadores de Serviços: Medidas de isolamento social e quarentena poderão limitar o acesso de empregados às instalações e afetar a regular prestação de serviços por todo e qualquer prestador contratado pela Emitente e/ou pela Securitizadora no âmbito do Empreendimento Imobiliário ou da presente Emissão.

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

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

dd) Riscos Ambientais: O Empreendimento Imobiliário pode sujeitar a Emitente a 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 do Empreendimento Imobiliário, a Emitente pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Emitente pode, também, ser considerada responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente a capacidade de crédito da Emitente e as Garantias atreladas aos Imóveis a serem Adquiridos e aos futuros recebíveis do Empreendimento Imobiliário, prejudicando, portanto, a capacidade de pagamento dos CRI.

ee) Risco relacionado à não instalação de Assembleia Geral: Caso, por qualquer razão, não seja instalada Assembleia Geral é possível que a Securitizadora tenha que se manter inerte, não adotando nenhuma medida adicional, mesmo diante da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures.

ff) Risco de não distribuição: Caso os CRI não sejam distribuídos, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais sem nenhum acréscimo, de modo que os valores devolvidos não apresentarão a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Além disso, a Emitente poderá ter recebido parte dos valores da integralização das Debêntures, de modo que 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 dos Fiadores, 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 da Emissora e do Agente Fiduciário 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 da Emissora e do Agente Fiduciário.

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: **(i)** por Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da Cláusula 12.9.; e **(ii)** pela Emissora.

19.5. É vedada a cessão, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância do outro.

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 a Emissora e o Agente Fiduciário, 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 a Emissora e o Agente Fiduciário.

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 APLICÁVEL E FORO

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

20.2. A Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.3. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação será definitivamente resolvido no foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

CLÁUSULA XXI – ASSINATURA DIGITAL

21.1. Este Termo de Securitização é celebrado digitalmente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e por duas testemunhas, que o assinam eletronicamente devendo, em qualquer hipótese, ser assinado com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto no Ofício CVM 01/2021 e pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Termo de Securitização, a Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

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

São Paulo, 03 de janeiro de 2022.

(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 41ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", celebrado em 03 de janeiro de 2022.)

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: César Reginato Ligeiro
Cargo: Diretor

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS:

Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier
CPF: 381.698.728-12

Nome: Matheus de Carvalho Pádua
CPF: 442.472.508-17

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 03 de janeiro de 2022.	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA:					
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 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: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Joaquim Floriano nº 1.052					
COMPLEMENTO 13º andar, sala 132		CIDADE São Paulo	UF SP	CEP 04534-004	
3. DEVEDORA:					
RAZÃO SOCIAL: SPE STX 37 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.					
CNPJ/ME: 38.323.695/0001-15					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.931					
COMPLEMENTO Conjunto 102, Jardim Paulistano		CIDADE São Paulo	UF SP	CEP 01.452-910	
4. TÍTULO:					
<p>O <i>"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da SPE STX 37 Desenvolvimento Imobiliário S.A."</i> ("Escritura de Emissão de Debêntures"), emitida em 03 de janeiro de 2022, pela SPE STX 37 Desenvolvimento Imobiliário S.A., companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.931, Conjunto 102, Jardim Paulistano, CEP 01.452-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.323.695/0001-15 ("<u>Emitente</u>"), em favor da BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia Securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 ("<u>Debenturista</u>").</p>					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 12.546.000,00 (doze milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais), em 03 de janeiro de 2022.					

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS		
MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	ENDEREÇO COMPLETO
22.920	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Afonso Celso nº 54, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP
91.602	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Afonso Celso nº 46, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP
91.604	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Domingos de Moraes nº 1.743, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP
123.568	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Domingos de Moraes nºs 1.705, 1.721, 1.725, 1.727, 1.729, 1.731, 1.735 e 1.739, Lote B, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP
123.569	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Afonso Celso nº 44, Lote C, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	18 de fevereiro de 2022.	
7.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL	24 (vinte e quatro) meses, ocorrendo o vencimento final, portanto, em 18 de janeiro de 2024.	
7.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 12.546.000,00 (doze milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais) em 03 de janeiro de 2022.	
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Atualização monetária com base na variação positiva acumulada do IPCA/IBGE.	
7.5. REMUNERAÇÃO	Sobre o valor nominal das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, atualizado pelo IPCA/IBGE incidirão juros remuneratórios equivalentes a 14,00% (quatorze por cento) ao ano, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por dias úteis, incidentes desde a data da primeira integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª série da 1ª emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão de Debêntures.	
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (REMUNERAÇÃO)	Mensal, de acordo com o Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo – SP	

7.8. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	A amortização extraordinária até o resgate antecipado serão realizados, sempre que houver recursos na conta da operação, observada a ordem de pagamentos e a manutenção dos fundos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.9. ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) multa moratória de 2% (dois por cento), e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
8. GARANTIAS	
<p>(i) Fiança outorgada em favor da Emissora por:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Marcelo Paes Fernandez Conde; b. ST Participações S.A.; c. STX Desenvolvimento Imobiliário S.A.; e d. STI Gestão De Empreendimentos S.A. <p>(ii) Alienação fiduciária das ações do capital social da Emitente.</p> <p>(iii) Alienação fiduciária dos seguintes imóveis da STX SPE 25 Desenvolvimento Imobiliário S.A., todos registrados no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Unidade hoteleira 212 – matrícula nº 102679; b. Unidade hoteleira 403 – matrícula nº 102696 c. Unidade hoteleira 410 – matrícula nº 102703 d. Unidade hoteleira 808 – matrícula nº 102753 e. Unidade hoteleira 813 – matrícula nº 102758 f. Unidade hoteleira 906 – matrícula nº 102764 g. Unidade hoteleira 911 – matrícula nº 102769 h. Unidade hoteleira 1103 – matrícula nº 102787 i. Unidade hoteleira 1104 – matrícula nº 102788 j. Unidade hoteleira 1106 – matrícula nº 102790 <p>(iv) Alienação fiduciária dos imóveis indicados no item 6 acima, a ser constituída após aquisição de tais imóveis pela Emitente.</p> <p>(v) cessão fiduciária dos créditos decorrentes dos contratos particulares de promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido nos imóveis indicados no item 6 acima, a ser constituída após realização de vendas de unidades de tal empreendimento pela Emitente.</p>	

ANEXO II

TABELA VIGENTE DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Data de Aniversário	Mês	Juros	Amortização (%)
20/02/2022	1	Sim	0,0000%
20/03/2022	2	Sim	0,0000%
20/04/2022	3	Sim	0,0000%
20/05/2022	4	Sim	0,0000%
20/06/2022	5	Sim	0,0000%
20/07/2022	6	Sim	0,0000%
20/08/2022	7	Sim	0,0000%
20/09/2022	8	Sim	0,0000%
20/10/2022	9	Sim	0,0000%
20/11/2022	10	Sim	0,0000%
20/12/2022	11	Sim	0,0000%
20/01/2023	12	Sim	0,0000%
20/02/2023	13	Sim	0,0000%
20/03/2023	14	Sim	0,0000%
20/04/2023	15	Sim	0,0000%
20/05/2023	16	Sim	0,0000%
20/06/2023	17	Sim	0,0000%
20/07/2023	18	Sim	0,0000%
20/08/2023	19	Sim	0,0000%
20/09/2023	20	Sim	0,0000%
20/10/2023	21	Sim	0,0000%
20/11/2023	22	Sim	0,0000%
20/12/2023	23	Sim	0,0000%
20/01/2024	24	Sim	100,0000%

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 4.534-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª Série da 1ª Emissão da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Securitizadora" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora, o agente fiduciário da Emissão 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.

São Paulo, 03 de janeiro de 2022.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome: José Ricardo Pinheiro
Cargo: Diretor de Riscos e de Compliance

Nome: Adston Barros Nascimento
Cargo: Procurador

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 Economia sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Emissão" e "CRI", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de colocação dos CRI, o agente fiduciário da Emissão 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.

São Paulo, 03 de janeiro de 2022

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: César Reginato Ligeiro
Cargo: Diretor

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.876/0004-34, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª Série da 1ª Emissão da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de colocação dos CRI 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, bem como, que não existe qualquer situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer a função.

São Paulo, 03 de janeiro de 2022

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de custodiante **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 41ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"); e **(ii)** do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que emitiu a *Cédula de Crédito Imobiliário* que representa os créditos imobiliários que servirão de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª Série da 1ª Emissão da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Emissora"); **DECLARA** 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 lhe foi entregue para custódia, **(i)** 01 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** 01 (uma) via original eletrônica do Termo de Securitização, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

São Paulo, 03 de janeiro de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

ANEXO VII

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

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário não prestou serviços de agente fiduciário em outras emissões da Securitizadora.

ANEXO VIII

LISTA DOS IMÓVEIS A SEREM ADQUIRIDOS -DESTINAÇÃO E CRONOGRAMA ESTIMATIVO DOS RECURSOS

PROPRIETÁRIO(S)	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	ENDEREÇO COMPLETO	VALOR DA COMPRA	VALOR A SER PAGO COM RECURSOS DA EMISSÃO NO 1º SEMESTRE DE 2022*	PERCENTUAL DO FUNDO DE AQUISIÇÃO	MONTANTE A SER PAGO COM RECURSOS DE OUTRAS FONTES	SUA COMPRA É OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CRI?
Celso Jiovani Ferreira Bess	22.920	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Afonso Celso nº 54, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP	R\$ 1.280.000,00	R\$ 1.280.000,00	14,46%	Não	Não
Walter Dib (com anuência de Sueli Aparecida Machado Dib)	91.602	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Afonso Celso nº 46, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP	R\$ 2.758.000,00	R\$ 1.930.000,00	21,81%	R\$ 828.000,00	Não
Chow Man Man; e Ling Li Hang Chow	91.604	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Domingos de Moraes nº 1.743, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	11,30%	Não	Não
Sérgio da Cunha Tavares; e Maria Alice Valente Paula Tavares	123.568	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Domingos de Moraes nºs 1.705, 1.721, 1.725, 1.727, 1.729, 1.731, 1.735 e 1.739, Lote B, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP	R\$ 4.500.000,00	R\$ 2.885.552,00	32,61%	R\$ 1.614.448,00	Não
Adelino Moniz Berenguer; Marco Antônio Cubas Moniz Berenguer; e Luiz Henrique Cubas Moniz Berenguer	123.569	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Afonso Celso nº 44, Lote C, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.204.000,00	13,61%	R\$ 596.000,00	Não
Recurso Destinador a custo dos emolumentos					R\$ 550.000,00	6,22%		Não

Total:	R\$ 11.338.000,00	R\$ 8. 849.552,00	100%	R\$ 3.038.448,00	-
---------------	--------------------------	--------------------------	-------------	-------------------------	----------

* A Emitente estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá no primeiro semestre de 2022, sendo que, caso necessário, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura em datas diversas, observada a obrigação da Emitente de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação da utilização dos recursos, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, desde que a Emitente comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento.

Adicionalmente, a verificação da observância da Destinação de Recursos deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no primeiro semestre de 2022 poderá ser compensada nos semestres seguintes.

A data indicada acima é estimada tendo em vista já terem sido celebrados contratos de promessa de compra e venda dos Imóveis a serem Adquiridos com seus atuais proprietários.

ANEXO IX

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME nº: nº 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 41ª
Emissora: Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95
Quantidade: 12.546 (doze mil, quinhentos e quarenta e seis) CRI
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 03 de janeiro de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Diretor sem Designação Específica

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador