



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 150ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GASPAR HOLDING IMOBILIÁRIA LTDA.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- a) as Partes celebraram, em 20 de abril de 2026, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 150ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gaspar Holding Imobiliária Ltda.* ("Termo de Securitização");
- b) desejam as Partes aditar o Termo de Securitização para formalizar alguns ajustes ao documento;
- c) ainda não houve a integralização dos CRI, de modo que é dispensada a realização prévia de assembleia especial dos titulares dos CRI; e



d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM celebrar este “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 150ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gaspar Holding Imobiliária Ltda.*” (“Aditamento”).

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. Ainda, concordam as Partes em alterar a alínea (k) na Cláusula 18.1 do Termo de Securitização, que passará a vigor com a redação abaixo:

***"18.1. Riscos:** Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.*

(...)

(k) Risco referente à limitação do escopo da diligência jurídica realizada a época da Emissão dos CRI: A diligência jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Cedente, ao Devedor, ao Fiador, à Ródio, ao Imóvel e ao Imóvel Fazenda. Conforme escopo definido para a due diligence, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras, independentemente do valor da causa. A due diligence teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. No âmbito da diligência jurídica, foi recebida, com relação ao Imóvel, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa Municipal, emitida pela Prefeitura de Uberlândia/MG. Nesse sentido, recebemos extrato de consulta de débitos, datado de 30 de março de 2026, na qual constam débitos vincendos relativos ao IPTU 2026 no montante de R\$ 73.186,45. Considerando que os valores identificados possuem natureza vincenda e não se encontram em situação de



inadimplência, não foram identificados, até o momento, impedimentos à regularidade fiscal do imóvel. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;"

CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. O presente Aditamento será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

2.2. Ratificação e Consolidação: Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito. Sendo certo que o Termo de Securitização passa a vigorar conforme versão consolidada, na forma do Anexo A ao presente Aditamento.

2.3. Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

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

2.5. Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Reitera-se que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

2.6. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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



2.8. Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.9. Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

2.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

O presente Aditamento é firmado em formato digital.

São Paulo, 27 de abril de 2026.

[As assinaturas seguem na página seguinte.]



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 150ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gaspar Holding Imobiliária Ltda.)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF: 332.360.368-00

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Wesley Matos Uchoa

CPF: 357.274.108-43

Nome: Juliana Maria de Medeiros

CPF: 469.893.308-05



(**Anexo A** ao Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 150ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gaspar Holding Imobiliária Ltda.)

Consolidação do Termo de Securitização

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
1ª SÉRIE DA 150ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GASPAR HOLDING
IMOBILIÁRIA LTDA.**



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

20 de abril de 2026



Classificação Anbima: (a) Categoria: Corporativo; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de segmento (lastro): Hotel; (d) Tipo de contrato: Compra e venda.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 150ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GASPAR HOLDING IMOBILIÁRIA LTDA.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430");

II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte", vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 150ª Emissão da Companhia Província de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gaspar Holding Imobiliária Ltda.* ("Termo de Securitização"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.



1 CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.2. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.2.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Acordo Permutantes”: O acordo homologado pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia no curso da ação de obrigação de fazer nº 5034129-39.2020.8.13.0702, da ação de execução por quantia certa nº 5000855-16.2022.8.13.0702 e dos embargos à execução nº 5024075-77.2021.8.13.0702 e 5033602-19.2022.8.13.0702 junto a permutantes do Imóvel;

“Administradora”: A **FALCON HOTÉIS (OPERAR ADMINISTRAÇÕES HOTELEIRAS LTDA.)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 32.288.742/0001-50, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Professor Moraes, nº 562, Loja 2, bairro Savassi, CEP 30.150-903, ou outra sociedade que venha a ser contratada para a prestação dos serviços de administração do Hotel, desde que autorizado pelos Titulares dos CRI em sede de assembleia;

“Agente de Espelhamento”: Significa o prestador de serviços a ser contratado previamente à celebração do Contrato de Cessão Fiduciária para o acompanhamento do fluxo dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e a elaboração de relatórios periódicos de acompanhamento (**“Relatório de Espelhamento”**), cuja escolha e escopo serão definidos em sede de assembleia geral dos titulares dos CRI;

“Agente de Liquidação”: A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de



Securitização, na qualidade de instituição de pagamento responsável pelas liquidações financeiras: **(i)** das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e **(ii)** dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;

“Agente Fiduciário”:

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”:

Significa, quando em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel 1 e a Alienação Fiduciária de Imóvel 2;

“Alienação Fiduciária de Imóvel 1”:

Significa alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1, em garantia das Obrigações Garantidas;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”:

Significa alienação fiduciária do Imóvel Fazenda, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2, em garantia das Obrigações Garantidas;

“Amortização Extraordinária Compulsória”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;

“ANBIMA”:

ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;

“Anúncio de Encerramento”:

Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;

“Anúncio de Início”:

Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;

“Assembleia Especial de Investidores dos CRI”:

Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;



“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:

A **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP: 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI;

“B3”

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

“Boletins de Subscrição”:

Os boletins de subscrição dos CRI que venham a ser formalizados por Investidores Profissionais (se assim estes desejarem, considerando a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160) para formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;

“CCI”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

“Cedente”:

A **REALIZE INN ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO HOTELEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, cidade de Uberlândia, na Avenida João Naves de Ávila, nº 1460, bairro Saraiva, CEP 38.408-100, inscrita no CNPJ sob o nº 16.385.170/0001-71,

“Cessão Fiduciária”:

Será constituída a cessão e a promessa de cessão fiduciária de determinados direitos creditórios de titularidade do Devedor,



principais e acessórios, decorrentes da exploração comercial do Hotel, e demais atividades correlatas, o que inclui, mas não se limita, às receitas da locação de quartos, apartamentos, salas comerciais, todas as receitas derivadas de outros departamentos operacionais, os aluguéis ou taxas recebidas pela exploração do Hotel pelo Devedor, pagas pelos restaurantes, spas e outros estabelecimentos a serem instalados no Hotel, os rendimentos decorrentes de exposições e eventos e da prestação de serviços de lavanderia, alimentos e bebidas, seja via Pix e/ou detidos e a serem detidos contra instituições de pagamento credenciadoras, instituições financeiras que prestam serviço de credenciamento e/ou instituições de pagamento emissoras de moeda eletrônica que interoperem com o arranjo de pagamento do usuário pagador ("Credenciadoras") de transações no âmbito de arranjo de pagamento baseado em conta pós-paga e de depósito à vista integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB) ("Cartões de Crédito e Cartões de Débito"), registradas nas atuais registradoras ou em sistemas equivalentes de quaisquer outras entidades registradoras, desde que autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("Registradoras") conforme aplicável e na forma da Convenção entre as Entidades Registradoras, datada de 01 de julho de 2025, decorrentes de transações de pagamento com uso dos Cartões de Crédito e Cartões de Débito, organizadas em formato dos ativos financeiros, a serem descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, compostos por recebíveis de arranjo de pagamento, inclusive os recebíveis oriundos de operações de antecipação pré-contratadas, caracterizados, nos termos do inciso III do artigo 2º da Resolução BCB nº 264, de 25 de novembro de 2022, pelo(a) mesmo(a): (a) número de inscrição no CNPJ ou no CPF do usuário final receptor; (b) identificação do arranjo de pagamento; (c) identificação da instituição credenciadora; e (d) data de liquidação (vencimento) ("Unidade de Recebível"), exclusivamente referentes aos serviços prestados e que venham a ser prestados pelo Devedor, em que seus clientes utilizem como meio de pagamento os Cartões de Crédito e Cartões de Débito, incluindo todos os direitos, acréscimos ou valores relacionados, seja a que título for, inclusive a título de multa, juros e demais encargos nos estabelecimentos que serão identificados no Contrato de Cessão Fiduciária ("Créditos Cedidos Fiduciariamente");



" <u>CETIP21</u> ":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>CPF</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA, em vigor na presente data;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
" <u>Código Tributário Nacional</u> ":	Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966;
" <u>Compromisso de Compra e Venda</u> ":	Significa o " <i>Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Tipo Hotel, com FF&E, Cessão de Posição Contratual e Outras Avenças</i> " celebrado em 20 de abril de 2026, a Cedente comprometeu-se a vender ao Devedor o Imóvel;
" <u>Compromisso(s) de Investimento</u> ":	Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento para subscrição dos CRI, os quais regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização no ato da subscrição;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	Para que ocorra o pagamento do Preço de Cessão, as seguintes condições precedentes deverão ser integralmente atendidas, de forma cumulativa: (a) a superação integral das condições resolutivas descritas na Cláusula 3.1 do Compromisso de Compra e Venda; (b) ressalvados o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1 e o Contrato de Cessão Fiduciária, o anúncio de encerramento, o sumário de securitização, boletins de subscrição dos CRI e/ou compromisso de investimento, caso venha a ser celebrado, a



perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(c) obtenção pela Cedente de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização e liquidação da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando as societárias, de credores e de órgãos reguladores, se aplicável;

(d) protocolo das Aprovações Societárias na Junta Comercial competente;

(e) registro do Contrato de Cessão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, nos termos dos artigos 129, 130, e 131 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ("Lei de Registros Públicos");

(f) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2 perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(g) recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

(h) recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a



consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(i) envio de declaração de veracidade e adimplência assinada pela Cedente e pelos Fiadores à Securitizadora, conforme o artigo 24 da Resolução CVM 160, na forma da minuta constante no Anexo III do Contrato de Cessão, contendo, inclusive a ratificação de que todas informações e declarações prestadas pela Cedente e pelos Fiadores nos Documentos da Operação são, na data do pagamento do Preço de Cessão, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(j) emissão, subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do Preço de Cessão; e

(k) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3 e registro da Oferta junto à CVM.

“Conta BDMG”

Significa a conta corrente nº 00765-2, agência nº 3380-1, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade do BDMG;

“Conta de Livre Movimentação”

Significa a conta corrente nº 7025491-9, agência nº 0001, aberta junto à CORA SCFI (403), de titularidade do Devedor;

“Conta do Patrimônio Separado”

Significa a conta corrente nº 96677-1, agência nº 2419, mantida junto ao banco Itaú Unibanco S.A (cód. 341), de titularidade da Securitizadora;

“Conta Vinculada do Devedor”

Significa a conta vinculada nº 9708996-4, agência nº 0001, mantida junto à QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2942, 7º ao 12º andar, parte E, Pinheiros, CEP 05402-500 (“QI SCD S.A”), de titularidade do Devedor;



“Contador do Patrimônio Separado”:

A **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 1737 – Belenzinho, CEP: 03172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;

“Contrato de Administração Hoteleira”:

O “*Contrato de Prestação de Serviços de Administração Hoteleira*”, celebrado entre a Cedente e a Administradora, com início em 01 de julho de 2022 e término em 30 de junho de 2032;

“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”:

Quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1”:

O “*Instrumento Particular de Alienação de Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre o Devedor, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, na data em que a Cedente outorgar ao Devedor a competente Escritura Definitiva, sendo certo que será formalizado, substancialmente, nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2”:

O “*Instrumento Particular de Alienação de Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Ródio Capital, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Cessão”:

O “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, e o Fiador, na qualidade de fiador, com a interveniência do Devedor, por meio do qual a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários à Emissora;

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

O “*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre o Devedor, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, em até 45 (quarenta



e cinco) dias contados desta data, sendo certo que os termos e condições deste instrumento deverão ser objeto de aprovação em sede de assembleia geral dos titulares dos CRI;

" <u>Contrato de Franquia</u> ":	O " <i>Contrato de Franquia Ibis Budget Uberlândia</i> ", celebrado em 14 de fevereiro de 2020 entre a Cedente e a Franqueadora;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Significa os créditos representativos do Preço de Aquisição, bem como a totalidade dos recebíveis, direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, multas, penalidades, reajuste monetário e ações inerentes ao Compromisso de Compra e Venda, os quais configuram créditos imobiliários por origem, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;
" <u>CRI</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários objeto desta Emissão, com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Cedente e/ou pelo Fiador, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional;
" <u>CVM</u> ":	<u>A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;</u>
" <u>Data de Integralização</u> ":	<u>Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, de acordo com os procedimentos da B3;</u>
" <u>Data de Emissão</u> ":	<u>Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1;</u>



<u>"Data de Pagamento" ou "Data de Aniversário":</u>	<u>Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;</u>
<u>"Data de Vencimento Final":</u>	<u>Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1;</u>
<u>"Data de Verificação":</u>	<u>Todo 5º (quinto) Dia Útil que anteceder cada Data de Pagamento dos CRI;</u>
<u>"Devedor":</u>	<u>O GASPAR HOLDING IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 65.885.166/0001-88, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida João Naves de Ávila, nº 1460, Edifício Hotel Box 1, bairro Saraiva, CEP 38.408-100;</u>
<u>"Dívida Garantida":</u>	<u>A "Cédula de Crédito Bancário BDMG/BF nº 217.707-16 – BNDES Automático – Ficha Resumo de Operação – FRO nº 64074586013", emitida junto ao Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. – BDMG ("BDMG");</u>
<u>"Dia(s) Útil(eis)":</u>	<u>Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;</u>
<u>"Distribuidora":</u>	<u>A Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60;</u>
<u>"Documento de Aceitação":</u>	<u>Os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensados para os Investidores Profissionais;</u>
<u>"Documentos da Operação":</u>	<u>Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Compromisso de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi)</u>



o Termo de Securitização, (vii) o Contrato de Espelhamento; (viii) o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento; (ix) os boletins de subscrição dos CRI e, se aplicável, compromissos de investimento que vierem a ser formalizados pelos Titulares dos CRI e o (x) sumário de securitização, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

“Emissão”:

Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;

“Encargos Moratórios”:

Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e, conseqüentemente aos Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou das parcelas do Preço de Aquisição Atualizado, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;

“Escritura de Emissão de CCI”:

O “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a(s) CCI;

“Escritura Definitiva”:

Significa a competente escritura pública de compra e venda do Imóvel, que a Cedente deverá outorgar ao Devedor em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que ocorrer a quitação integral da Dívida Garantida, desde que tenha sido emitido o termo de quitação da Dívida Garantida e de liberação da Hipoteca pelo BDMG;

“Escriturador”:

Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto



Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra instituição financeira que venha substituí-la nessa função, contratada pela Emissora para operacionalizar a escrituração, o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;

“Eventos de Pagamento Antecipado Obrigatório”:

Significa os eventos indicados na Cláusula 2.8 abaixo, diante de cuja ocorrência, observada a necessidade de deliberação prévia nesse sentido pelos investidores dos CRI, poderá ser declarado o pagamento antecipado obrigatório do saldo devedor do Compromisso de Compra e Venda, quando se tornará imediata e automaticamente exigível pela Securitizadora;

“Fiador”:

Significa **CAIO MAXIMILIANO GASPARINI MOREIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 049.870.901-98, portador do RG nº 30855667 SSP/MT, residente e domiciliado de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua Professor Rafael Rueda, nº 300, Ed. Ouro Preto, apartamento 202, Bosque da Saúde, CEP 78050-170;

“Fiança”:

Significa a fiança prestada pelo Fiador, no âmbito do Contrato de Cessão, segundo a qual se comprometeu como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Cedente, e principal pagador por todas as Obrigações Garantidas, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

“Franqueadora”:

A **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 09.967.852/0001-27, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 7815, Torre 2, 9º, 10º e 11º (parte) andares;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.7 deste Termo de Securitização;



" <u>Fundo de Reserva</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.6, deste Termo de Securitização;
" <u>Garantias</u> ":	A Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária (quando constituída), o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;
" <u>Hipoteca</u> ":	A hipoteca censual de 1º grau em favor do BDMG, nos termos da Dívida Garantida, registrada sob R.2 de 07 de julho de 2016 e aditada conforme averbações Av.3, de 07 de novembro de 2018, Av.4, de 10 de abril de 2019, Av.8 e Av.9, ambas de 05 de janeiro de 2022, Av.13, de 21 de julho de 2023 e Av.16, de 29 de outubro de 2024;
" <u>Imóvel</u> ":	Significa o imóvel composto pelo prédio comercial/hoteleiro e respectivo terreno localizado na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Avenida João Naves de Ávila, nº 1.460, bairro Cazeca, descrito e caracterizado na matrícula nº 160.272 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG;
" <u>Imóvel Fazenda</u> ":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 19.374 do Cartório de Registro de Imóveis de Rosário Oeste/MT;
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	A OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. , sociedade com sede no estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, sala 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50;
" <u>Integralização</u> ":	Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;
" <u>Investidores dos CRI</u> " ou " <u>Investidores</u> " ou " <u>Titulares dos CRI</u> ":	Os detentores dos CRI;
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº



30/21;

- "Investimentos Permitidos": Significa instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável ;
- "IPCA/IBGE": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- "JUCEMG": Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;
- "JUCESP": Junta Comercial do Estado de São Paulo;
- "Juros Remuneratórios": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
- "Lei nº 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;
- "Lei nº 10.931/04": Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
- "Leis Anticorrupção": Em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt



Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);

“MDA”:

MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

“MP 2.200-2”:

Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;

“Multa Indenizatória”:

A Cedente responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até que os CRI tenham sido integralmente resgatados, de modo que a Cedente pagará à Securitizadora multa indenizatória, em valor será equivalente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários, caso sejam reconhecidas ou declaradas a inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou a inexigibilidade do Compromisso de Compra e Venda, dos Créditos Imobiliários e/ou da CCI, por qualquer autoridade brasileira, por meio de decisão irrecorrível administrativa, judicial ou arbitral exequível para a qual não tenham sido obtidas medidas com efeitos suspensivos tempestivamente, desde que esta não seja cumulativa com eventual Valor de Pagamento Obrigatório Antecipado;

“Obrigações Garantidas”:

Significa a obrigação do fiel, pontual e integral cumprimento (i) do pagamento dos Créditos Imobiliários, (ii) de todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, pecuniárias ou não, assumidas pelo Devedor no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação; (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, observados os termos definidos no Contrato de Cessão; e (iv) pagamento fiel e integral de todas e quaisquer despesas incorridas com a administração do Patrimônio Separado, nos termos da lei e do Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, gastos, custos ou despesas incorridos com a cobrança e recebimento dos Créditos Imobiliários ou dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;



- "Oferta" ou "Oferta Pública":** Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- "Ordem de Pagamentos":** Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.8. deste Termo de Securitização;
- "Patrimônio Separado":** O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;
- "Prazo de Colocação":** A distribuição e subscrição dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;
- "Preço de Aquisição":** Significa o preço de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de



reais), devido pelo Devedor à Cedente, que será pago em 108 (cento e oito) parcelas mensais, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo 2.2 do Compromisso de Compra e Venda, com atualização monetária mensal a partir de pagamento da primeira parcela do Preço de Aquisição, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da atualização monetária será automaticamente incorporado ao Preço de Aquisição, ou ao saldo do Preço de Aquisição, conforme aplicável ("Preço de Aquisição Atualizado"), observado que, sobre o Preço de Aquisição Atualizado, ou o saldo do Preço de Aquisição Atualizado, incidirão juros remuneratórios de 10% (dez por cento) ao ano (base 252), sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde pagamento do Preço de Aquisição, até a data do efetivo pagamento;

" <u>Preço de Cessão</u> ":	Significa R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);
" <u>Preço de Cessão Líquido</u> ":	Significa o Preço de Cessão, quando subtraído das retenções e deduções previstas na Cláusula 2.7.1 abaixo;
" <u>Preço de Integralização</u> ":	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização;
" <u>Razão Mínima de Garantia</u> ":	A partir do mês imediatamente subsequente à celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá verificar o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita, a ser calculada de acordo com a fórmula abaixo, ficando a Securitizadora responsável pelo acompanhamento dos procedimentos e prazos abaixo definidos.



$$\frac{\text{Arrecadação Mensal}}{\text{Parcela Mensal dos CRI}} > 115\%$$

onde,

- (a) "Arrecadação Mensal": significa o valor total dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados no mês imediatamente anterior a cada Data de Verificação, quitados de forma ordinária, conforme verificado pelo Agente de Espelhamento no último dia do respectivo mês-calendário e apontado no Relatório de Espelhamento (conforme definido no Contrato de Cessão); e
- (b) "Parcela Mensal dos CRI": significa o valor da parcela de principal e juros remuneratórios dos CRI, referente ao mês imediatamente anterior à Data de Verificação em questão .

" <u>Regime Fiduciário</u> ":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;
" <u>Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA</u> ":	As " <i>Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas</i> ", publicadas pela ANBIMA, em vigor na presente data ;
" <u>Resgate Antecipado</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo;
" <u>Resolução CMN nº 5.118</u> ":	Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que dispõe sobre o lastro da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários;
" <u>Resolução CVM nº 17</u> "	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
" <u>Resolução CVM nº 30</u> ":	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe



sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;

" <u>Resolução CVM nº 60</u> ":	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
" <u>Resolução CVM nº 81</u> ":	Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
" <u>Resolução CVM nº 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
" <u>Resolução CVM nº 175</u> ":	A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022;
" <u>Resolução CVM nº 194</u> ":	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;
" <u>Ródio Capital</u> ":	A RÓDIO CAPITAL X SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A , sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o nº 60.762.744/0001-75, com sede na Rua Vinte e Cinco, nº 27, Quadra 10, Lote 27, Andar 1, Sala A3, Box 008, Bairro Três Barras, Cuiabá/MT;
" <u>Securitizadora</u> " ou " <u>Emissora</u> ":	A Securitizadora, qualificada no preâmbulo;
" <u>SRE</u> ":	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
" <u>Sumário de Securitização</u> ":	O sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA;
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
" <u>Valor da Cessão</u> ":	Significa o valor total dos Créditos Imobiliários na data de assinatura do Contrato de Cessão, que é equivalente a



R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

“Valor de Multa Indenizatória”:

Significa o valor equivalente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários;

“Valor de Pagamento Antecipado Obrigatório”:

Significa o saldo do Preço de Aquisição Atualizado, acrescido da Remuneração e de eventuais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso ;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:

Significa o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser depositado, pelo Devedor, na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento do Preço de Cessão para a composição do Fundo de Despesas previamente à Data de Pagamento do Preço de Cessão;

“Valor Inicial do Fundo de Reserva”:

Significa o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a ser depositado, pelo Devedor, na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento do Preço de Cessão para a composição do Fundo de Reserva em até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento do Preço de Cessão;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

Significa o montante correspondente, no mínimo, R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:

Significa o montante correspondente a, no mínimo, 2% (dois por cento) do saldo devedor atualizado do CRI, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva a partir de sua composição até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

“Valor Nominal Unitário”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

1.3. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.



2 CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão dos CRI foi aprovada, de forma genérica, pela diretoria da Securitizadora, nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, conforme a Assembleia Geral Extraordinária da Securitizadora, realizada em 03 de outubro de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 10 de outubro de 2025, sob o nº 352.730/25-0, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º e seu respectivo parágrafo único do estatuto social da Securitizadora, um limite global de emissões de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio no montante total de R\$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os referidos títulos poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, admitida distribuição parcial, sendo que, até a presente data, todas as emissões de Certificados realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram esse limite, cabendo apenas a assinatura nos documentos das respectivas emissões.

2.2. Objeto e Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI que emitiu após a formalização do Contrato de Cessão, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

2.2.1. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, vinculados à presente Emissão de CRI, estão perfeitamente descritas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.2.2. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.4. Forma de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.



2.5. Emissão da(s) CCI: A(s) CCI representativa(s) dos Créditos Imobiliários foi(ram) emitida(s) sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido cada CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

2.5.1. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.5.2. Registro da(s) CCI: A(s) CCI será(ão) devidamente registrada(s) na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou da data de celebração de eventual aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da respectiva CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da respectiva CCI.

2.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, até a integral, plena e eficaz quitação do seu saldo devedor, cabendo à Emissora:

- (i) acompanhar a cobrança, pela Cedente, dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Compromisso de Compra e Venda;
- (ii) acompanhar o direcionamento à Conta do Patrimônio Separado de todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelo Devedor por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de eventual multa e/ou indenização;
- (iii) realizar todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Compromisso de Compra e Venda, apurando e informando ao Devedor os valores por ela devidos, nos termos do Compromisso de Compra e Venda;
- (iv) disponibilizar à Cedente, anualmente, memória de cálculo tomada por base para os cálculos acima, sobretudo no que diz respeito à correção monetária dos Créditos Imobiliários, bem como



enviar mensalmente à Cedente os comprovantes de pagamento de despesas recorrentes da Emissão; e

(v) acompanhar a contratação, a manutenção e a renovação de todas as apólices dos Seguros previstos no Compromisso de Compra e Venda.

2.6.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

2.7. Destinação dos Recursos: Os recursos captados com a integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para o pagamento do Preço de Cessão à Cedente.

2.7.1. Retenções e Deduções do Preço de Cessão: O Preço de Cessão será pago à Cedente, pela Securitizadora, líquido do valor de equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*), indicadas no Anexo VI deste Termo de Securitização, será deduzido da primeira parcela do Preço de Cessão ("Despesas Iniciais").

2.8. Pagamento Antecipado Obrigatório: Caso seja constatada a ocorrência de qualquer dos seguintes Eventos de Pagamento Antecipado Obrigatório, observada a necessidade de deliberação prévia nesse sentido pelos investidores dos CRI, o saldo devedor do Compromisso de Compra e Venda poderá ser declarado vencido antecipadamente, quando se tornará imediata e automaticamente exigível pela Securitizadora:

(i) descumprimento pelo Devedor de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas no Compromisso de Compra e Venda e/ou nos demais documentos das Operações de Securitização, não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu inadimplemento;

(ii) descumprimento pelo Devedor de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas no Compromisso de Compra e Venda e/ou nos demais documentos das Operações de Securitização, não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 15 (quinze) dias contados do seu inadimplemento;

(iii) descumprimento da Razão Mínima de Garantia (conforme prevista no Contrato de Cessão), sem que tenha sido restabelecida mediante a utilização, pela Securitizadora, dos recursos arrecadados nas contas da Operação de Securitização naquele mês;

(iv) decretação de nulidade, invalidade, inexecutabilidade ou ineficácia do Compromisso de Compra e Venda e/ou dos demais documentos das Operações de Securitização;

(v) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos



imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda sejam contestadas pelo Devedor;

(vi) caso a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos créditos imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda seja reconhecida ou declarada, judicialmente, no todo ou em parte, por decisão transitada em julgado, de modo a comprometer de forma adversa tais créditos imobiliários, ainda que tal reconhecimento ou declaração esteja fundado em eventos ocorridos após esta data;

(vii) caso o Compromisso de Compra e Venda e/ou qualquer outro documento das Operações de Securitização sejam resilidos, rescindidos ou por qualquer outra forma extintos e a ocorrência de qualquer de referidos eventos afete ou possa afetar a existência, validade e eficácia do lastro dos CRI e/ou das garantias;

(viii) na hipótese de os ativos, bens e direitos objeto das Garantias serem alienados, onerados, cedidos, prometidos e/ou de qualquer outra forma transferidos, independentemente da verificação prévia de cumprimento, ou não, da Razão Mínima de Garantia;

(ix) na hipótese de os ativos, bens e direitos objeto das Garantias serem objeto de qualquer outro ônus e/ou constrição sem que ocorra o devido restabelecimento da Razão Mínima de Garantia;

(x) na hipótese de trânsito em julgado de decisão judicial que enseje o desfazimento, a anulação e/ou a extinção de qualquer dos documentos vinculados às Operações de Securitização;

(xi) na hipótese de protestos de títulos contra o Devedor e/ou de inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras do Devedor, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), salvo se o Devedor comprovar, até os 02 (dois) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ciência, que tal inadimplemento não ocorreu, o protesto foi anulado e/ou suspenso, ou o inadimplemento foi devidamente sanado pelo Comprador;

(xii) falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pelo Devedor, de quaisquer obrigações financeiras devidas, no mercado local, em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);

(xiii) não cumprimento pelas Partes de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento pelo Devedor de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);



- (xiv) se for comprovada a incorreção, omissão, inconsistência ou insuficiência de qualquer declaração ou informação prestada pelo Vendedor e/ou Devedor no Compromisso de Compra e Venda e nos demais Documentos das Operações de Securitização, a qualquer título, não corrigidas (se passíveis de correção) em 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação de tal incorreção, omissão, inconsistência ou insuficiência;
- (xv) desapropriação do Imóvel e/ou do Imóvel Fazenda, ainda que parcial;
- (xvi) ocorrência de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens do Devedor e/ou dos ativos, bens e direitos objeto das Garantias, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado, pelo Devedor, que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (xvii) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, outorgas, permissões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, relevantes e necessárias para o regular exercício das atividades pelo Devedor no Hotel, que afete de forma adversa a capacidade do Devedor de cumprir suas obrigações nos termos do Compromisso de Compra e Venda e dos demais documentos da Operação de Securitização;
- (xviii) se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do Imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize a utilização do Imóvel;
- (xix) descumprimento por violação, pelo Devedor, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido);
- (xx) violação pelo Devedor, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, do UK Bribery Act de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro ("Leis Anticorrupção"), reconhecida por decisão judicial condenatória final e irrecorrível;
- (xxi) caso haja condenação judicial final e irrecorrível, contra o Devedor, por atos próprios (e não de terceiros), diretamente relacionados à sua atividade e a seus colaboradores (excetuados,



portanto, colaboradores de prestadores de serviços e terceiros), por violação relacionada à legislação ambiental, incluindo, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, que afete a capacidade de o Devedor de cumprir suas obrigações previstas no Compromisso de Compra e Venda ou nos demais Documentos da Operação, bem como relacionados a legislação relativa à não utilização de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão de obra infantil e incentivo à prostituição (“Legislação Socioambiental”);

(xxii) caso haja a rescisão, término ou qualquer evento de efeitos similares do Contrato de Franquia e/ou do Contrato de Administração Hoteleira, sem a prévia autorização dos titulares dos CRI em sede de assembleia, ressalvada a substituição da Administradora pelo próprio Devedor, que estará autorizada; e/ou

(xxiii) caso, em até 30 (trinta) dias contados desta data, o Devedor não comprove à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a contratação de apólice de seguro de danos físicos ao imóvel para o Imóvel, com cobertura suficiente para o custo de reconstrução integral do Imóvel, se necessário, junto a uma seguradora de primeira linha, relacionada dentre as seguintes: Allianz Seguros, Axa Seguros, Chubb, Ezze Seguros, Fairfax, Fator Seguradora, Junto, Sompó, Liberty Seguro, Newe, Pottencial Seguradora, Tokio Marine, Mapfre Seguros Gerais e Zurich Seguros, já autorizadas. Caso seja contratada seguradora distinta, deverá ser objeto de aprovação em assembleia pelos titulares dos CRI. Para fins de atendimento deste item, deverá ser apresentada a apólice em questão, tendo a Securitizadora como sua única e exclusiva beneficiária até a integral liquidação dos CRI.

2.8.1. O Devedor obrigou-se no Contrato de Cessão, a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Pagamento Antecipado Obrigatório de que tenha ciência.

2.8.2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Pagamento Antecipado Obrigatório Não Automático a Securitizadora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência, uma assembleia geral de titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese.

2.8.3. Na hipótese de não instalação da assembleia geral de titulares dos CRI, por falta de quórum em primeira e segunda convocações, ou ausência de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar o pagamento antecipado obrigatório do Compromisso de Compra e Venda Contrato e, por consequência, dos CRI.

2.8.4. Os CRI serão declarados antecipadamente vencidos na data da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI que deliberou pela declaração de pagamento antecipado obrigatório do Contrato e, consequentemente dos CRI, ou na data em que a assembleia geral de



titulares dos CRI deveria ter ocorrido, nos termos da cláusula acima, devendo a Securitizadora, em ambos os casos enviar imediatamente ao Devedor comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida no Contrato de Cessão ("Notificação de Pagamento Antecipado Obrigatório").

2.8.5. Em caso de pagamento antecipado obrigatório, o Devedor ficará obrigado a efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado Obrigatório, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do recebimento, pela Securitizadora, de notificação acerca da declaração de pagamento antecipado obrigatório, observada a possibilidade de execução das Garantias.

3 CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão:** 150^a;
- (b) Série:** 1^a;
- (c) Quantidade de CRI:** 25.000 (vinte e cinco mil);
- (d) Valor Global da Emissão:** R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente até o seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a Data de Emissão dos CRI ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário, calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Quinta deste Termo;
- (g) Juros Remuneratórios:** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Quinta deste Termo;
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela



constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(j) Regime Fiduciário: Sim;

(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(l) Data de Emissão: 20 de abril de 2026;

(m) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(n) Prazo de vencimento dos CRI: 4.383 (quatro mil, trezentos e oitenta e três) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2038;

(o) Garantias: No âmbito dos CRI, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária (quando constituída), o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

(p) Coobrigação da Emissora: não há;

(q) Carência: 12 (doze) meses de Amortização Programada, conforme indicado no Anexo II a este Termo;

(r) Forma de Comprovação de Titularidade: Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, 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.

(s) Subordinação: não há;

(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;

(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: conforme indicado no



Anexo II a este Termo de Securitização;

(v) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pelo Devedor ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pelo Devedor ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pelo Devedor, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior ("Atrasos de Terceiros");

(w) Forma: nominativa e escritural;

(x) Classificação de Risco: não há;

(y) Classificação dos CRI: Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria do(s) Imóvel, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "b" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelo Devedor, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Segmento. O Imóvel enquadra-se no segmento "Hotel", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "h" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, posto que servirá como a nova sede administrativa do Devedor.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados no Compromisso de Compra e Venda, se enquadrando, portanto, na categoria "Compra e venda", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "a" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

(z) Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não;



(aa) Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; e

(bb) Código ISIN: BRPVSCCRI9G6.

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

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Securitizadora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

3.3.1. A Oferta dos CRI será realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

3.4. Início e Período de Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso "II", da Resolução CVM 160, o período de distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) *concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e*
- (ii) *divulgação do Anúncio de Início nas páginas de rede mundial de computadores da Securitizadora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").*

3.4.1. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

3.4.2. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.5. Plano de Distribuição: A Oferta será conduzida pela Securitizadora conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores dos CRI acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta por qualquer número de Investidores.



3.5.1. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Securitizadora realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores dos CRI seja equitativo.

3.5.2. A Securitizadora deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

3.5.3. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.5.4. Restrições à Negociação dos CRI. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

3.5.5. Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

3.6. Aceitação da Oferta. Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização de Documento de Aceitação, observado que, em se tratando de Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160, a formalização será dispensada.

3.7. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada a Investidores Qualificados, em virtude do disposto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, nem ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.9. Encerramento da Distribuição dos CRI: O encerramento da Oferta dos CRI ocorrerá com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM. Em conformidade com o



artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Securitizadora verifique o encerramento da Oferta, deverá realizar o Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.9.1. Os CRI permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos.

3.10. Distribuição Parcial: Não haverá a possibilidade de distribuição parcial da Oferta dos CRI.

3.11. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

3.12. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

3.12.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

3.13. Formador de Mercado: Nos termos Código ANBIMA, a Securitizadora da Oferta recomendou formalmente ao Devedor e à Cedente a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

3.14. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, do Devedor ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

3.14.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) a Securitizadora deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por



correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.14.2. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Securitizadora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.14.3. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e a Securitizadora comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

3.15. Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

4 CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es) ou por meio da assinatura de eventuais



Compromisso(s) de Investimento.

4.1.1. Os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando que:

- (a)** está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b)** efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora e do Devedor;
- (c)** optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI, à Emissora e ao Devedor, conforme o caso e aplicável, incluindo, sem limitação, este Termo de Securitização;
- (d)** está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, observados os requisitos constantes na Resolução CVM nº 60, conforme elucidado pelo item 23 da Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE; e
- (e)** é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

4.1.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento, para os fins do Artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora.

4.1.2.1. Na hipótese de integralização a prazo, mediante o cumprimento das Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias.

4.1.2.2. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pela Securitizadora, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio o deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

4.2. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações



prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.1. Forma de Pagamento do Preço de Cessão. O pagamento do Preço de Cessão Líquido será realizado pela Securitizadora à Cedente, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, em até 1 (um) Dia Útil da data em que for verificado o atendimento cumulativo das Condições Precedentes e realizada a integralização dos CRI ("Data do Pagamento do Preço de Cessão"), da seguinte forma:

- (i) como previsto no Compromisso de Compra e Venda, o pagamento da parcela de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) será realizado, por conta e ordem da Cedente, para a quitação integral da Dívida Garantida, em favor do BDMG, na Conta BDMG; e
- (ii) como previsto no Compromisso de Compra e Venda, o pagamento da parcela de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) será realizado, por conta e ordem da Cedente, para a quitação do valor devido ao Devedor pela assunção das obrigações do Acordo Permutantes, na Conta Vinculada do Devedor.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

5.2 Atualização Monetária.

5.2.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a seguinte fórmula:

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

n = número total de índices considerados na atualização monetária dos CRI, sendo “n” um número inteiro.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de junho, será utilizado o número-índice IPCA do mês de abril, divulgado no mês de maio.

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado, sendo “dup” um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a Data de Aniversário subsequente (exclusive), sendo “dut” um número inteiro.

Para o primeiro “dut”, será considerado 21 (vinte e um) dias.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação acumulada negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado;



- (iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{\text{dup}}{\text{dut}}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (iv) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas dos CRI.

5.2.1.1 Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo ("Indisponibilidade do IPCA"):

- i. Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte do Devedor;
- ii. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre o Devedor e a Securitizadora;
- iii. Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (ii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e
- iv. Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, será aplicada a última variação do índice conhecida. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice



substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível. O mesmo ocorrerá caso se esteja utilizando a última variação conhecida, em decorrência da ausência de acordo acerca do substituto.

5.3 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,0000% (dez inteiros por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

$$J = VNa \times (Fator Spread - 1)$$

Sendo que:

J = valor dos juros remuneratórios devidos no final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$Fator Spread = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{dup}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = indicada na Cláusula 5.3. acima;

dup = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "dup" um número inteiro.



5.3.1 O período de capitalização da remuneração ("Período de Capitalização") define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia (a) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, pagamento antecipado ou pagamento antecipado obrigatório, conforme o caso.

5.3.2 Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de maio de 2026 e o último, na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

5.4 Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado nas datas indicadas no Anexo II a este Termo de Securitização, de acordo com a seguinte fórmula ("Amortização Programada"):

$$A_{ai} = VNa \times T_{ai}$$

onde:

A_{ai} = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

T_{ai} = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II a este Termo.

5.5 Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6 Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.



5.7 Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Cedente dos pagamentos referentes aos CRI.

5.8 Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRIs, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRIs ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1 Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, estes deverão ser amortizados extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, nas hipóteses de (i) semestralmente, na Data de Verificação dos meses de julho e janeiro, a Securitizadora apurar que os recursos retidos no Fundo de Reserva excedem ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, então a Securitizadora deverá direcionar o excedente à amortização extraordinária compulsória dos CRI na Data de Pagamento imediatamente subsequente e/ou (ii) a Securitizadora verificar, em 3 (três) Datas de Verificação consecutivas, o descumprimento da Razão Mínima de Garantia ("Evento de Retenção"), caso em que os Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, remanescentes após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização ("Excedente"), serão empregados pela Securitizadora para realizar a amortização extraordinária compulsória dos CRI, no limite do montante necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia ("Amortização Extraordinária Compulsória"), sendo certo que, havendo recursos que excedam a este montante, poderão ser liberados à Conta de Livre Movimentação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento dos CRI.

6.1.1 Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

6.1.2 Amortização Extraordinária Compulsória deverá ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento.

6.1.3 A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger, igualmente, todos os CRI e os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.



6.1.4 A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

6.2 Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI nas seguintes situações ("Resgate Antecipado Total"): **(i)** em caso de pagamento antecipado obrigatório do saldo do Preço de Aquisição Atualizado, em razão da ocorrência de Evento de Pagamento Antecipado Obrigatório, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou diante da ausência de quórum de instalação em segunda convocação ou de quórum de deliberação, com a utilização do Valor de Pagamento Antecipado Obrigatório para o Resgate Antecipado Total dos CRI, e/ou **(ii)** caso ocorra Evento de Multa Indenizatória, com a utilização do Valor de Multa Indenizatória para o Resgate Antecipado Total dos CRI.

6.2.2 Caso existam recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e/ou na Conta do Patrimônio Separado ao tempo que houver o pagamento antecipado obrigatório do saldo do Preço de Aquisição Atualizado, a Securitizadora poderá utilizá-los, a seu critério, para compensar valores necessários para promover o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado Obrigatório, ficando o Devedor obrigado a complementar o pagamento no prazo previsto na Notificação de Pagamento Antecipado Obrigatório, na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

6.2.3 Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

6.2.4 Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Cedente, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

6.2.5 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima. Ambos serão realizados conforme os procedimentos operacionais da B3.

6.4. A Amortização Extraordinária Compulsória e o Resgate Antecipado Total dos CRI somente serão efetuados após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1 Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar



todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.provinciassecuritizadora.com.br/>) e no Sistema Empresas.Net.

7.2 Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário caso solicitado por ele.

7.3 Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Cedente conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

7.3.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** publicar na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, 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; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção,



administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar 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; **(xiii)** 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 Investidores 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; **(xiv)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após solicitação deste, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente; **(xv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.4 Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não



ocorrência de qualquer das hipóteses de pagamento antecipado obrigatório e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

7.5 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

7.6 A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte 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;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI;
- (e)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f)** os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (h)** concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização



e dos demais Documentos da Operação;

- (i) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (j) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (l) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o pagamento antecipado obrigatório de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (o) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;



- (p)** providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (q)** assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (r)** assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;
- (s)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Investidores dos CRI;
- (t)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (u)** verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- (v)** assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (w)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI que lastreiem a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

7.6.1 A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1 Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

8.2 Fiança: a Fiança outorgada pelo Fiador, no âmbito e nos termos do Contrato de Cessão,



observada a Condição Resolutiva Fiança e o Limite Máximo Afiançado.

8.3 Alienação Fiduciária de Imóvel 1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1, o Devedor constituirá a Alienação Fiduciária de Imóvel 1 em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.3.1 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1 deverá ser celebrado na data em que a Cedente outorgar ao Devedor a competente Escritura Definitiva, sendo certo que será formalizado, substancialmente, nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão.

8.4 Alienação Fiduciária de Imóvel 2. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2, a Ródio Capital constituirá a Alienação Fiduciária de Imóvel 2 em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.5 Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, o Devedor constituirá a Cessão Fiduciária em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.5.1 O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser celebrado em até 45 (quarenta e cinco) dias contados desta data.

8.6 Fundo de Reserva: O Devedor constituirá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento do Preço de Cessão, por meio do aporte do Valor Inicial do Fundo de Reserva, com recursos próprios, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de reserva, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas que eventualmente estejam inadimplentes ("Fundo de Reserva").

8.6.1 Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto com os recursos decorrentes da arrecadação mensal dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos. Caso os recursos decorrentes da arrecadação mensal dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam insuficientes, o Devedor deverá aportar, com recursos próprios, na Conta do Patrimônio Separado o montante necessário à recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora instando-o a tal providência.

8.6.2 A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

8.6.3 Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.6.4 Semestralmente, na Data de Verificação dos meses de julho e janeiro, se a Securitizadora



apurar que os recursos retidos no Fundo de Reserva excedem ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, então a Securitizadora deverá direcionar o excedente à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, de acordo com a Ordem de Pagamentos vigente à época, a ser realizada na Data de Pagamento imediatamente subsequente.

8.6.5 Uma vez que sejam liquidadas as Obrigações Garantidas, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva deverão ser transferidos pela Securitizadora à Conta de Livre Movimentação em até 5 (cinco) Dias Úteis.

8.7 Fundo de Despesas: O Devedor constituirá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento do Preço de Cessão, por meio do aporte no Valor Inicial do Fundo de Despesas na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de despesas, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas das respectivas Operações de Securitização ("Fundo de Despesas").

8.7.1 Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta do Patrimônio Separado ou, caso sejam insuficientes, com recursos próprios do Devedor, no mesmo mês em que tenha sido verificado o desenquadramento. Os recursos devem ser depositados na respectiva Conta do Patrimônio Separado, pelo Devedor, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto.

8.7.2 A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

8.7.3 Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.7.4 Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos dos Patrimônios Separados, restarem recursos no Fundo de Despesas, tais recursos devem ser restituídos pela Securitizadora diretamente ao Devedor, acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

8.7.5 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do respectivo Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos de algum dos Patrimônios Separados, serão reembolsadas pelo Devedor no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.



8.7.6 Caso os recursos do respectivo Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Investidores de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado em questão, sendo certo que os Titulares dos CRI em questão decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de investidores convocada para este fim.

8.7.7 Na hipótese da cláusula acima, os Investidores de CRI reunidos em assembleia especial de investidores convocada com este fim, nos termos do respectivo Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado desses CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida da Cedente no âmbito dos respectivos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Pagamentos.

8.7.8 Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Investidores de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no seu Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Investidor de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Investidor de CRI da sua Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

8.7.9 Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas decorrentes da Operação de Securitização.

8.7.10 Os recursos do Fundo de Despesas depositados na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pelo respectivo Regime Fiduciário e integrarão o correspondente Patrimônio Separado.

8.7.11 Semestralmente, na Data de Verificação dos meses de julho e janeiro, a Securitizadora apurará os recursos retidos no Fundo de Despesas que excederem ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas e, então, a Securitizadora deverá direcionar o excedente à Conta de Livre Movimentação na Data de Pagamento imediatamente subsequente, desde que não esteja em curso inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas. Caso esteja em curso inadimplemento pecuniário, antes de seguir a regra prevista nesta cláusula, a Securitizadora utilizará os recursos em questão para sanar esse inadimplemento.

8.8 Disposições Comuns às Garantias.

8.8.1 A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não



significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo o Devedor se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

8.8.2 Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.8.3 Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.8.4 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, 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.

8.8.5 Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.8.6 A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.8.7 Correrão por conta do Fundo de Despesas todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

(i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;



- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.8.8 A Securitizadora poderá contratar, às expensas do Fundo de Despesas, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Cedente, mas independência da anuência deste.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

9.1 Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.2 Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, as Garantias, e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.5 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à



manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5.1 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o dia 30 de setembro de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 31 de março de 2026.

9.6 Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a) com relação à(s) CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.7 Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Cedente, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Cedente sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.7.1 A Taxa de Administração será arcada com recursos do Patrimônio Separado e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

9.7.2 Sobre os valores em atraso devidos pela Cedente e/ou pelo Devedor à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

9.8 Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, que não tenham sido devidamente



suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas;

- (b)** Composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (c)** Pagamento dos Juros Remuneratórios em atraso dos CRI, se houver;
- (d)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- (e)** Pagamento da Amortização Programada em atraso dos CRI, se houver;
- (f)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI;
- (g)** Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; e
- (h)** Na hipótese de estar em curso Evento de Retenção, os recursos remanescentes serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória no limite do necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, sendo certo que, havendo recursos que excedam a este montante, poderão ser liberados à Conta de Livre Movimentação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Pagamento dos CRI, desde que não esteja em curso inadimplemento pecuniário; ou
- (i)** Desde que não esteja em curso inadimplemento pecuniário, os recursos remanescentes serão liberados à Conta de Livre Movimentação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Pagamento dos CRI.

9.8.1 Em qualquer dos casos acima mencionados onde a liberação de recursos ao Devedor esteja condicionada a não estar em curso inadimplemento pecuniário, caso esteja, então os recursos em questão ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado até que seja resolvido o inadimplemento, quando poderão ser liberados.

9.8.2 Caso o Devedor não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado e os recursos nela depositados sejam insuficientes para tanto, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos.

9.8.3 Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos.



9.9 Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.10 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.11 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.12 Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: –I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou –II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.13 Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Reserva e/ou Fundo de Despesas, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta Emissão, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

9.13.1 Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.



9.13.2 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

9.13.3 A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

9.13.4 Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Cedente, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Cedente que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA– AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

10.2 Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a)** é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (e)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;



- (f)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, 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;
- (h)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) pagamento antecipado obrigatório de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (i)** todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (j)** não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Investidores dos CRI;
- (k)** cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;
- (l)** cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos



respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e
(d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;

(n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(o) assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(p) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Cedente, o Devedor e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(q) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Títulos e Documentos competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, a garantia fidejussória do Fiador trata-se de garantia pessoal e não um bem em



garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelo Fiador em favor terceiros. Por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

10.3 Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar a Emissora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima primeira abaixo;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;



- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, através de seu website;
- (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q)** fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;



(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21; e

(v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fundo de Despesas, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

10.3.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores dos CRI.

10.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

(i) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(ii) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;

(iii) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou conference call, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a



participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias Especiais, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(iv) os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” a “(d)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(vi) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Cedente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Cedente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Cedente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Cedente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser



exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cedente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 ("Ofício"); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Cedente e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.5 A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

10.6 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

10.7 Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:



- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

10.8 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 10.6 e/ou 10.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.9 Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.10 Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

10.11 Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

10.12 Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.13 Presunção de Veracidade: Caberá à Cedente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.



10.14 O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Cedente 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 ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

10.15 Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Liquidação do Patrimônio Separado – Insolvência da Securitizadora: Caso seja verificada:

(i) a insolvência da Emissora, conforme previsto no artigo 31 da Lei 14.430; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 11.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

11.2 Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários e seguintes deste Termo de Securitização para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.3 Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela



continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.3.1 Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

11.3.2 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI em dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

11.3.3 Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

11.3.4 O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 11.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 11.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.4 Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

- (a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora; e
- (c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido



ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal.

11.4.1 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

11.4.2 Liquidação do Patrimônio Separado – Demais hipóteses: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

(i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado comprovado em juízo;

(ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.

11.4.3 Os prazos e quóruns para a Assembleia Geral prevista na Cláusula 11.4.2 acima será o previsto na Cláusula Décima Segunda abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

12.1 Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores dos CRI.

12.1.1 Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:



I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.1.3. abaixo;

III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e

IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, conforme o caso e previsto neste Termo de Securitização.

12.1.2 As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

12.2 Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pela **(i)** Emissora, **(ii)** Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Investidores dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3 Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

12.3.1 Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei nº 14.430.

12.3.2 As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma



nova e única publicação de segunda convocação.

12.3.3 No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores dos CRI, e se a Assembleia Especial de Investidores será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.3.4 Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação, salvo nos casos de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º, da Resolução CVM 60.

12.4 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

12.4.1 Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião



ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Investidores dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Investidores dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Investidores dos CRI ou à Emissora.

12.4.2 Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.5 Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores.

12.6 Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.6.1 Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

12.6.2 Caso os Investidores dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.6.3 No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de



assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Investidores dos CRI.

12.6.4 Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.6.5 Consulta Formal: É permitido aos Investidores votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos investidores, caso em que os Investidores terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.

12.6.6 O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciassecuritizadora.com.br e/ou <https://www.vortex.com.br/>), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos investidores.

12.6.7 A manifestação dos Investidores deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador na data da publicação da consulta formal.

12.6.8 A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Investidores será considerada como abstenção.

12.6.9 Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

12.7 Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM



nº 81/22, se aplicável.

12.8 Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

12.9 Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI e prestar aos Investidores dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Investidores dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Cedente), para participar das Assembleias Gerais de Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Investidores dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.10 Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** a Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Investidores dos CRI presentes.

12.11 Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 11.2 acima, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

12.12 Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Investidores dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.13 Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados



cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI, e desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade do instrumento alterado.

12.14 Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.

12.15 Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1 Despesas da Emissão: Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo VI a este Termo de Securitização, são de responsabilidade do Fundo de Despesas, da seguinte forma:

- (i) as Despesas *Flat* serão retidas do Preço de Cessão na Conta do Patrimônio Separado;
- (ii) as demais Despesas da Operação, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas, por conta e ordem do Devedor, com os recursos do Fundo de Despesas e, subsidiariamente, caso estes sejam insuficientes, com recursos oriundos dos Créditos Imobiliários; e
- (iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pelo Devedor.



13.1.1.1 Toda e qualquer despesa que eventualmente seja adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, deverá ser suportada pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pelo Devedor em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação neste sentido, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

13.1.1.2 Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

13.1.2 Despesas adicionais: Observado o disposto acima, quaisquer despesas recorrentes e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas e, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, com os Créditos Imobiliários, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva e/ou concorrente da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI ("Despesas Adicionais").

13.1.3 Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas pelo Fundo de Despesas ou por este reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.2 Despesas do Patrimônio Separado: As despesas descritas na Cláusula 13.1 acima serão de responsabilidade do Patrimônio Separado na eventualidade de se constatar a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas e dos Créditos Imobiliários.

13.3 Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para



arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, e tais despesas não sejam pagas com o Fundo de Despesas e com os Créditos Imobiliários, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pelo Fundo de Despesas, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

13.3.1 Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

13.4 Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. e 13.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

13.4.1 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Investidores dos CRI, na data da respectiva aprovação.

13.4.2 Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 13.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários;



(c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Investidores dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, 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.

13.5 Custos Extraordinários: No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.6 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora ao Devedor em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1 Tratamento Tributário Aplicável aos investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Investidores dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte "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 22,50%; (b) de 181 a 360 dias:



alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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.

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 à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, 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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

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 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos



decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, 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. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

14.1.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota



regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

14.1.3 Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

14.1.3.1 Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.1.3.2 Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

5

15.1 Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.2 As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula Décima Segunda acima.



15.3 As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.4 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1 Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM nº 60, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES

17.1 Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 550 – 4º andar

Cidade Monções – São Paulo – SP – CEP: 04571-925

At.: Monica Miuki Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br /

middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (este último para precificação do ativo)

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar Pinheiros CEP 05.425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

17.2 Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por



correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

6

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS

18.1 Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

(a) Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições às importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora, e/ou do Devedor. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários, desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e o Devedor não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, o Devedor e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que o Devedor não consiga manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos



esperados para os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(c) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI 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. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(e) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, em tempo hábil para o cumprimento das obrigações dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, os recebimentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ocasionando descontinuidade no fluxo de caixa esperado. A Securitizadora pode ainda enfrentar situações de iliquidez caso haja descompasso entre tais recebimentos e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(f) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros,



notadamente do Devedor em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horários definidos, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(g) Risco da marcação a mercado: Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para notas comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando ao cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(h) Risco de concentração do Devedor e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade apenas pelo Devedor, na qualidade de comprador no Compromisso de Compra e Venda. A ausência de diversificação do devedor dos Créditos Imobiliários traz riscos para os Investidores, uma vez que todos os riscos de crédito, capacidade de adimplemento e afins estão concentrados exclusivamente no Devedor. Consequentemente, quaisquer fatores que afetem o Devedor poderão afetar adversamente o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, resultando em perdas financeiras para os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(i) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel e/ou do Imóvel Fazenda, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(j) Risco relacionado à Constituição Futura da Alienação Fiduciária de Imóvel 1 e da Cessão Fiduciária: Nesta data, não foi celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ou o Contrato de Cessão Fiduciária, que deverão sê-lo no prazo previsto neste instrumento. Enquanto não for celebrado e objeto de registro na competente matrícula, os Titulares dos CRI não gozarão da segurança adicional que a Alienação Fiduciária de Imóvel 1 ou a Cessão Fiduciária



proporcionariam. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(k) Risco referente à limitação do escopo da diligência jurídica realizada a época da Emissão dos CRI: A diligência jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Cedente, ao Devedor, ao Fiador, à Ródio, ao Imóvel e ao Imóvel Fazenda. Conforme escopo definido para a due diligence, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras, independentemente do valor da causa. A due diligence teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. No âmbito da diligência jurídica, foi recebida, com relação ao Imóvel, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa Municipal, emitida pela Prefeitura de Uberlândia/MG. Nesse sentido, recebemos extrato de consulta de débitos, datado de 30 de março de 2026, na qual constam débitos vincendos relativos ao IPTU 2026 no montante de R\$ 73.186,45. Considerando que os valores identificados possuem natureza vincenda e não se encontram em situação de inadimplência, não foram identificados, até o momento, impedimentos à regularidade fiscal do imóvel. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(l) Risco relativo à ausência de seguro para o imóvel. No âmbito da auditoria jurídica, foi identificado que, nesta data, não há seguro de danos físico contratado para o Imóvel onde são desenvolvidas as atividades de hotelaria, de forma que, em caso de sinistro, há risco de perecimento do bem sobre o qual será constituída Alienação Fiduciária de Imóvel I, bem como de paralisação das atividades de hotelaria das quais decorreriam os Créditos Cédidos Fiduciariamente, tendo impacto negativo sobre as Garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(m) Risco relativo à aquisição do Imóvel Fazenda em valor inferior ao valor de mercado. No âmbito da auditoria, foi identificado que o valor por meio do qual a Ródio Capital adquiriu o Imóvel Fazenda é consideravelmente inferior ao valor de avaliação do bem, de forma que pode haver o questionamento da aquisição do Imóvel Fazenda por eventual credor do respectivo antecessor e alegação de fraude contra credores, o que poderia resultar na desconstituição da venda e, consequentemente, no perecimento da garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel 2. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda,



interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(o) Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para a satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou o descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(p) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelo Devedor 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(q) Capacidade de Pagamento do Devedor e Fiador. A Securitizadora não realizou análises ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira do Devedor ou do Fiador de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.



(r) Riscos relativos aos débitos e contingências do vendedor. No âmbito da auditoria jurídica, foi identificado que a Cedente, vendedora do Imóvel, possui débitos e contingências judiciais. Assim, a depender do patrimônio e da situação da vendedora no momento da alienação do Imóvel, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que a alienação poderia torná-la insolvente, o que poderia resultar na desconstituição da venda e, consequentemente, na extinção dos Créditos Imobiliários, configurando Evento de Multa Indenizatória e, com isso, o Resgate Antecipado Total dos CRI. Com isso, além de os titulares dos CRI ficarem sujeitos à capacidade de pagamento do Valor de Multa Indenizatória pela Cedente, a efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(s) Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(t) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(u) O risco de crédito do Devedor pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade do Devedor em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelo Devedor poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(v) Risco relacionado à ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida constituição das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(w) Os Créditos Imobiliários são garantidos por Garantias, que poderão ser insuficientes para



pagamento integral dos CRI: Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos contratos das Garantias. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior;

(x) Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de pagamento antecipado obrigatório ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(y) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(z) Riscos Financeiros: São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(aa) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Eventuais falhas na originação ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;



(bb) Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela ANBIMA: Os CRI serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Cedente, pelo Devedor, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não federal foram objeto de análise pela referida autarquia. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(cc) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

(dd) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Existem deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI que só são aprovadas por quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(ee) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros; Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(ff) Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI: O Devedor, a Emissora e os CRI podem ser adversamente afetados pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam



regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do Real em relação ao dólar norte-americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar com as políticas que vierem a ser adotadas pelo Governo Federal brasileiro. Qualquer rebaixamento das classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço de mercado dos CRI e, conseqüentemente, afetando de forma negativa os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(gg) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(hh) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries dos CRI emitidas: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 Lei



14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(ii) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

(jj) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, 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, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

(kk) Risco de insuficiência das Alienação Fiduciária de Imóvel 01 pela ausência de Laudo de Avaliação: Uma vez que o valor atribuído ao Imóvel, para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 01, quando vier a ser celebrado, não será obtido a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não haverá comprovação técnica



de que efetivamente possui o valor de liquidação que lhe será atribuído, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel 01, caso verificada sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis não corresponder ao seu efetivo valor de mercado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

(II) Risco de restrição de negociação: Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores Profissionais e, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada a Investidores Qualificados, em virtude do disposto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, nem ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(mm) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, do Devedor, do Fiador e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(nn) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(oo) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco:



Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

(pp) Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária a sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assuma diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(qq) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(rr) Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor; e

(ss) Demais Riscos: 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

18.2 Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora, da Cedente, do Fiador, do Devedor e/ou dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, a reputação, os resultados operacionais da Emissora, da Cedente, do Devedor e/ou do Fiador poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Operação de Securitização.



18.3 É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta Operação de Securitização e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

18.4 Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Cedente, o Fiador, o Devedor e/ou o Imóvel, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Cedente, do Fiador, do Devedor e/ou do Imóvel, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

18.5 A Securitizadora e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos, incluindo lucros cessantes, que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento e/ou nos demais Documentos da Operação, e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. A Securitizadora tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Cedente e pelo Fiador sejam suficientes, verdadeiras, precisas, completas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

18.6 Os riscos descritos acima não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Cedente, o Fiador, as Garantias e/ou à Oferta dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

CLAUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações



assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3 O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Investidores dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4 A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.5 As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.6 Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.7 O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

19.8 Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

19.8.1 Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data



nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO E LEI APLICÁVEL

21.1 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

21.2 Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.3 Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

Local e data de assinatura do Termo de Securitização original: São Paulo, 20 de abril de 2026.



ANEXO I

Características da(s) CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 20 de abril de 2026	
SÉRIE	01	NÚMERO	28634	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (" <u>Resolução CVM nº 60</u> ") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. , sociedade com sede no estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, conjuntos 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50					
3. DEVEDOR					
GASPAR HOLDING IMOBILIÁRIA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, no estado de Minas Gerais, na Avenida João Naves de Ávila, nº 1.460, Edifício Hotel Box 1, bairro Saraiva, CEP 38.408-100, inscrita no CNPJ sob o nº 65.885.166/0001-88, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMAT sob o NIRE 31217750520.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: " <i>Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Tipo Hotel, com FF&E, Cessão de Posição Contratual e Outras Avenças</i> " celebrado em 20 de abril de 2026, a Cedente comprometeu-se a vender ao Devedor o Imóvel, pelo valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (" <u>Compromisso de Compra e Venda</u> ")					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)					
7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O imóvel situado na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Avenida João Naves de Ávila, nº 1.460, bairro Cazeca, CEP: 38.408-100, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 160.272 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG.					
8. SEGUROS: N/A					
9. DEMAIS CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
9.1 DATA(S) E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:			O Preço de Aquisição à Securitizadora, dentro do prazo de 144 (cento e quarenta e quatro) meses, observado período de carência de 12 (doze) meses do valor de principal, conforme cronograma de pagamentos constante no		



	Cronograma de Pagamentos previsto no Compromisso de Compra e Venda.
9.2 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O Preço de Aquisição terá atualização monetária mensal a partir de pagamento do Preço de Aquisição, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis (base 252), sendo que o produto da atualização monetária será automaticamente incorporado ao Preço de Aquisição, ou ao saldo do Preço de Aquisição, conforme aplicável ("Preço de Aquisição Atualizado").
9.3 REMUNERAÇÃO:	Sobre o Preço de Aquisição Atualizado, ou o saldo do Preço de Aquisição Atualizado, incidirão juros remuneratórios de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano (base 252), sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde pagamento do Preço de Aquisição, até a data do efetivo pagamento.
9.4. INÍCIO DA VIGÊNCIA	Nesta data.
9.5 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	4.382 (quatro mil, trezentos e oitenta e dois) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 19 de abril de 2038.
9.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
9.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e, consequentemente aos Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou das parcelas do Preço de Aquisição Atualizado, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.



ANEXO II

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	0,4303%	Sim
14	21/06/2027	0,4356%	Sim
15	20/07/2027	0,4410%	Sim
16	20/08/2027	0,4465%	Sim
17	20/09/2027	0,4521%	Sim
18	20/10/2027	0,4577%	Sim
19	22/11/2027	0,4635%	Sim
20	20/12/2027	0,4694%	Sim
21	20/01/2028	0,4754%	Sim
22	21/02/2028	0,4814%	Sim
23	20/03/2028	0,4876%	Sim
24	20/04/2028	0,4939%	Sim
25	22/05/2028	0,5003%	Sim
26	20/06/2028	0,5069%	Sim
27	20/07/2028	0,5135%	Sim
28	21/08/2028	0,5203%	Sim
29	20/09/2028	0,5272%	Sim
30	20/10/2028	0,5342%	Sim
31	21/11/2028	0,5413%	Sim
32	20/12/2028	0,5486%	Sim
33	22/01/2029	0,5561%	Sim



34	20/02/2029	0,5636%	Sim
35	20/03/2029	0,5713%	Sim
36	20/04/2029	0,5792%	Sim
37	21/05/2029	0,5872%	Sim
38	20/06/2029	0,5954%	Sim
39	20/07/2029	0,6037%	Sim
40	20/08/2029	0,6123%	Sim
41	20/09/2029	0,6209%	Sim
42	22/10/2029	0,6298%	Sim
43	21/11/2029	0,6388%	Sim
44	20/12/2029	0,6481%	Sim
45	21/01/2030	0,6575%	Sim
46	20/02/2030	0,6671%	Sim
47	20/03/2030	0,6770%	Sim
48	22/04/2030	0,6870%	Sim
49	20/05/2030	0,6973%	Sim
50	21/06/2030	0,7078%	Sim
51	22/07/2030	0,7185%	Sim
52	20/08/2030	0,7295%	Sim
53	20/09/2030	0,7407%	Sim
54	21/10/2030	0,7522%	Sim
55	21/11/2030	0,7639%	Sim
56	20/12/2030	0,7759%	Sim
57	20/01/2031	0,7883%	Sim
58	20/02/2031	0,8009%	Sim
59	20/03/2031	0,8138%	Sim
60	22/04/2031	0,8270%	Sim
61	20/05/2031	0,8405%	Sim
62	20/06/2031	0,8544%	Sim
63	21/07/2031	0,8686%	Sim
64	20/08/2031	0,8832%	Sim
65	22/09/2031	0,8982%	Sim
66	20/10/2031	0,9136%	Sim
67	21/11/2031	0,9294%	Sim
68	22/12/2031	0,9456%	Sim
69	20/01/2032	0,9622%	Sim
70	20/02/2032	0,9793%	Sim
71	22/03/2032	0,9969%	Sim
72	20/04/2032	1,0149%	Sim
73	20/05/2032	1,0335%	Sim
74	21/06/2032	1,0526%	Sim



75	20/07/2032	1,0723%	Sim
76	20/08/2032	1,0926%	Sim
77	20/09/2032	1,1135%	Sim
78	20/10/2032	1,1350%	Sim
79	22/11/2032	1,1572%	Sim
80	20/12/2032	1,1800%	Sim
81	20/01/2033	1,2036%	Sim
82	21/02/2033	1,2280%	Sim
83	21/03/2033	1,2532%	Sim
84	20/04/2033	1,2792%	Sim
85	20/05/2033	1,3061%	Sim
86	20/06/2033	1,3340%	Sim
87	20/07/2033	1,3628%	Sim
88	22/08/2033	1,3926%	Sim
89	20/09/2033	1,4236%	Sim
90	20/10/2033	1,4557%	Sim
91	21/11/2033	1,4889%	Sim
92	20/12/2033	1,5235%	Sim
93	20/01/2034	1,5594%	Sim
94	22/02/2034	1,5967%	Sim
95	20/03/2034	1,6356%	Sim
96	20/04/2034	1,6760%	Sim
97	22/05/2034	1,7182%	Sim
98	20/06/2034	1,7622%	Sim
99	20/07/2034	1,8081%	Sim
100	21/08/2034	1,8561%	Sim
101	20/09/2034	1,9062%	Sim
102	20/10/2034	1,9588%	Sim
103	21/11/2034	2,0139%	Sim
104	20/12/2034	2,0716%	Sim
105	22/01/2035	2,1323%	Sim
106	20/02/2035	2,1962%	Sim
107	20/03/2035	2,2634%	Sim
108	20/04/2035	2,3343%	Sim
109	21/05/2035	2,4091%	Sim
110	20/06/2035	2,4883%	Sim
111	20/07/2035	2,5721%	Sim
112	20/08/2035	2,6611%	Sim
113	20/09/2035	2,7556%	Sim
114	22/10/2035	2,8563%	Sim
115	21/11/2035	2,9637%	Sim



116	20/12/2035	3,0786%	Sim
117	21/01/2036	3,2017%	Sim
118	20/02/2036	3,3340%	Sim
119	20/03/2036	3,4765%	Sim
120	22/04/2036	3,6304%	Sim
121	20/05/2036	3,7972%	Sim
122	20/06/2036	3,9786%	Sim
123	21/07/2036	4,1765%	Sim
124	20/08/2036	4,3932%	Sim
125	22/09/2036	4,6318%	Sim
126	20/10/2036	4,8954%	Sim
127	21/11/2036	5,1885%	Sim
128	22/12/2036	5,5160%	Sim
129	20/01/2037	5,8846%	Sim
130	20/02/2037	6,3024%	Sim
131	20/03/2037	6,7800%	Sim
132	20/04/2037	7,3311%	Sim
133	20/05/2037	7,9741%	Sim
134	22/06/2037	8,7342%	Sim
135	20/07/2037	9,6464%	Sim
136	20/08/2037	10,7614%	Sim
137	21/09/2037	12,1553%	Sim
138	20/10/2037	13,9476%	Sim
139	23/11/2037	16,3375%	Sim
140	21/12/2037	19,6836%	Sim
141	20/01/2038	24,7030%	Sim
142	22/02/2038	33,0690%	Sim
143	22/03/2038	49,8015%	Sim
144	20/04/2038	100,0000%	Sim



ANEXO III

Declaração da Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 60**") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("**Emissora**"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 150ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da sua 150ª Emissão ("**Emissão**"), exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 150ª Emissão da Companhia Província de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gaspar Holding Imobiliária Ltda.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("**Termo de Securitização**");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente,



são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de abril de 2026.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF: 332.360.368-00



ANEXO IV

Declaração da Instituição Custodiante

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., sociedade com sede no estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, sala 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foi emitida pela **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("Emissora" ou "Securitizadora") 1 (uma) CCI ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 150ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 150ª Emissão da Companhia Província de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Gaspar Holding Imobiliária Ltda.*, firmado em 20 de abril de 2026 entre a Emissora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Termo de Securitização"). O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de abril de 2026.

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

CPF: 488.920.760-00



ANEXO V

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
RG nº 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 150ª
Número das Séries: 1ª
Emissor: Companhia Província de Securitização
Quantidade: 25.000 (vinte e cinco mil)
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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 e à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de abril de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretor(a)

ANEXO VI

DESPESAS DA EMISSÃO

Despesas Iniciais (*flat*)

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	Freitas Leite	Fixo	R\$ 178.000,00	14,53%	R\$ 208.260,21
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$ 35.000,00	11,15%	R\$ 39.392,23
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77
Registro/Emissão da CCI	Oxy	Fixo (por CCI)	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,003968%	0,00%	R\$ 1.416,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,002778%	0,00%	R\$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 7.250,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 250,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 7.500,00
Agente Fiduciário - Implantação	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Custódia de CCI - 1ª - Parcela anual	Oxy	Fixo	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34
Agente Fiduciário - 1ª Parcela anual	Vórtx	Fixo	R\$ 16.000,00	14,25%	R\$ 18.658,89
Agente Escriturador e Liquidante - 1ª Parcela Mensal	Vórtx	Mensal (por série)	R\$ 550,00	14,25%	R\$ 641,40
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Fixo	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69
Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Banco Itaú	Fixo (por conta)	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00
Conta Vinculada	QI Tech	Fixo	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00
				Total	R\$ 343.228,78



Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91
Custódia de CCI Corporativo	Oxy	Anual	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69
Agente Escriturador e Liquidante	Vórtx	Mensal	R\$ 550,00	9,65%	R\$ 608,74
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00
Escrituração e Elab. das DF	Link	Mensal	R\$ 282,00	0,00%	R\$ 282,00
Auditoria das DF	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,001100%	0,00%	R\$ 275,00
Custódia da CRI	B3	Mensal	0,000800%	0,00%	R\$ 200,00
Conta Vinculada	QI Tech	Mensal	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00

Descrição das despesas da Emissão:

(i) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a), (b) e (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.

pela Emissão e distribuição, será devida parcela única no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;



pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda a emissão de 2ª (segunda) via de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais deverão ser previamente aprovados pelos titulares dos CRI, (c.2) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas e (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R\$ 200,00 (duzentos reais) por pela 2ª via do termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira; (c.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; (c.7) na hipótese de a Oferta contemplar mais de um cronograma de distribuição, será devido: (c.7.i) o valor de R\$ 2.000,00, caso o público-alvo seja composto por investidores profissionais; ou (c.7.ii) o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), caso o público-alvo seja composto por investidores qualificados ou pelo público em geral; e (c.8) caso ocorra alteração na estrutura original que deu origem a proposta, tal como inclusão de séries adicionais e/ou reabertura de série, será cobrado por série adicional e/ou reabertura o equivalente à 50% (cinquenta por cento) do valor de *fee* de emissão, e também do valor da administração do patrimônio separado, se aumentarem os controles em relação ao que foi contratado originalmente para contemplar o serviço adicional;



as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, 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;

as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Emissão, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e

caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de "abort fee", a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:

pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;



parcelas anuais de R\$ 16.000.00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;

caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou conference call, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias Especiais, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo; os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” a “(d)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;

em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;



o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Cedente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Cedente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Cedente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Cedente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cedente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 ("Ofício"); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Cedente e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O



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

(iii) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- (a) Implantação da CCI. Será devido o pagamento único no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão;
- (b) Custódia da Escritura de Emissão de CCI. Serão devidas parcelas anuais, no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão e as demais da mesma data nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;
- (c) No caso de eventual aditamento da(s) CCI, será devida parcela no valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) a hora-homem trabalhada a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no Sistema de Negociação;
- (d) No caso de eventual custódia do Termo de Securitização, será devida parcela no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão;
- (e) os valores descritos acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die; e
- (f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Operação de Securitização, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.



(iv) Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 282,00 (duzentos e oitenta e dois reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vii) Remuneração do assessor legal. A remuneração ao assessor legal da Operação de Securitização será de R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais), acrescida de *gross up* de 14,53%, a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão, o que ocorrer primeiro;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos



CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

(xi) 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;

(xii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

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

(xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;



- (xv)** despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xvi)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (xvii)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xviii)** todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xix)** quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização; e
- (xx)** na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Cedente.

ANEXO VII

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid e	Remuneraç ão	Emissã o	Série	Data de Emissão	Venciment o	Apelido	Inadimplemen to no Período	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	20J061253 2	BRPVSCCRI0K 7	R\$ 32.400.000,0 0	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/202 0	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	20J070597 7	BRPVSCCRI0L 5	R\$ 8.100.000,00	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/202 0	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	21B059157 4	BRPVSCCRI0S 0	R\$ 32.000.000,0 0	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/202 1	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	22H131888 3	BRPVSCCRI1Q 2	R\$ 36.900.000,0 0	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/202 2	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	22H131985 5	BRPVSCCRI1R 0	R\$ 43.100.000,0 0	43100	CDI + 5,5000 %	16	2	18/08/202 2	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	23K002040 5	BRPVSCCRI30 5	R\$ 70.000.000,0 0	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNIC A	09/11/202 3	28/11/2030	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	N/A
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24D294408 8	BRPVSCCRI3Y 2	R\$ 48.614.805,0 0	48614805	IPCA + 9,0000 %	55	1	15/04/202 4	25/04/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24D305748 3	BRPVSCCRI3Z 9	R\$ 12.153.702,0 0	12153702	10,5%	55	2	15/04/202 4	27/06/2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24G189621 8	BRPVSCCRI4N 3	R\$ 72.200.000,0 0	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/202 4	31/07/2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24K172602 8	BRPVSCCRI5E 9	R\$ 50.000.000,0 0	50000000	10%	85	1	13/11/202 4	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24L134728 5	BRPVSCCRI5O 8	R\$ 8.008.000,00	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚNIC A	06/12/202 4	20/12/2028	SOMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24L179010 8	BRPVSCCR000 9	R\$ 91.875.000,0 0	91875	CDI + 1,1500 %	1	1	17/12/202 4	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24L179026 1	BRPVSCCR001 7	R\$ 188.125.000, 00	188125	IPCA + 9,1146 %	1	2	17/12/202 4	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24L179026 4	BRPVSCCR002 5	R\$ 26.250.000,0 0	26250	IPCA + 9,1146 %	1	3	17/12/202 4	15/07/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24L179033 0	BRPVSCCR003 3	R\$ 43.750.000,0 0	43750	IPCA + 9,5000 %	1	4	17/12/202 4	15/12/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24J351065 0	BRPVSCCRI5D 1	R\$ 34.000.000,0 0	34000	IPCA + 12,2500 %	79	ÚNIC A	17/12/202 4	19/12/2028	BOULEVAR D JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24L247363 6	BRPVSCCRI5S 9	R\$ 35.000.000,0 0	35000	IPCA + 9,5500 %	92	ÚNIC A	18/12/202 4	17/12/2029	PATRIMONI O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24L201459 5	BRPVSCCRI5R 1	R\$ 50.000.000,0 0	50000	4,35%	88	ÚNIC A	20/12/202 4	07/02/2028	PAGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	24L000421 0	BRPVSCCRI5L 4	R\$ 40.000.000,0 0	40000000	IPCA + 9,4000 %	87	1	12/12/202 4	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE	24L241490 3	BRPVSCCRI5U 5	R\$ 40.000.000,0 0	40000000	IPCA + 11,4000 %	87	2	12/12/202 4	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária



	SECURITIZACAO												de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L0004208	BRPVSCCRI5M2	R\$ 25.000.000,00	25000000	IPCA + 11,9000 %	87	3	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B0237669	BRPVSCCRI610	R\$ 21.056.502,00	21056502	IPCA + 9,0000 %	76	1	04/02/2025	20/12/2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B0237710	BRPVSCCRI628	R\$ 50.000,00	50000	IPCA + 9,0000 %	76	2	04/02/2025	20/12/2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B2867899	BRPVSCCRI677	R\$ 149.000.000,00	149000	IPCA + 11,5000 %	93	ÚNICA	24/02/2025	25/04/2029	SUMMUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE	25B3690940	BRPVSCCRI669	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,9500 %	94	ÚNICA	24/02/2025	21/08/2028	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros,



	SECURITIZACAO												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J1255114	BRPVSCCRI2X6	R\$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 6,8600 %	39	1	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J1263506	BRPVSCCRI2Y4	R\$ 103.106.000,00	103106	IPCA + 10,0000 %	39	2	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J1261488	BRPVSCCRI2Z1	R\$ 39.235.000,00	39235	IPCA + 11,0000 %	39	3	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3204079	BRPVSCCRI412	R\$ 86.959.000,00	86959	CDI + 1,4000 %	48	1	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3204401	BRPVSCCRI420	R\$ 202.905.000,00	202905	IPCA + 7,4000 %	48	2	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3204753	BRPVSCCRI438	R\$ 51.152.000,00	51152	9%	48	3	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E0175587	BRPVSCCRI6M0	R\$ 262.500.000,00	262500000	IPCA + 8,2347 %	101	1	07/05/2025	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E0186266	BRPVSCCRI6N8	R\$ 52.500.000,00	52500000	IPCA + 10,0000 %	101	2	07/05/2025	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança



CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25E018627 3	BRPVSCCRI6O 6	R\$ 35.000.000,0 0	35000000	IPCA + 11,0000 %	101	3	07/05/202 5	15/10/2032	CASH ME	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25E351873 3	BRPVSCCRI6Q 1	R\$ 28.300.000,0 0	28300	IPCA + 12,0000 %	105	ÚNIC A	22/05/202 5	30/05/2035	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25E335061 1	BRPVSCCRI6P 3	R\$ 22.000.000,0 0	22000	CDI + 6,0000 %	107	ÚNIC A	22/05/202 5	30/05/2028	TOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25F293100 0	BRPVSCCRI6U 3	R\$ 50.000.000,0 0	50000	CDI + 3,0000 %	111	ÚNIC A	18/06/202 5	27/06/2030	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25F336473 3	BRPVSCCRI6R 9	R\$ 71.380.000,0 0	71380	IPCA + 7,7000 %	104	1	26/06/202 5	11/11/2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos



													Creditorios, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F3429327	BRPVSCCRI6S7	R\$ 53.053.000,00	53053	IPCA + 7,7000 %	104	2	26/06/2025	09/12/2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25G3749934	BRPVSCCRI727	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 6,0000 %	113	ÚNIC A	18/07/2025	30/07/2026	PRACINHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H4328913	BRPVSCCRI7B1	R\$ 7.000.000,00	7000	CDI + 3,7500 %	62	2	16/09/2025	31/07/2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25I2602468	BRPVSCCRI768	R\$ 9.400.000,00	9400	CDI + 7,0000 %	116	ÚNIC A	18/09/2025	24/09/2027	PROJETO VERA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo



CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25I297244 5	BRPVSCCRI79 2	R\$ 30.000.000,0 0	30000	CDI + 6,0000 %	117	ÚNIC A	19/09/202 5	30/03/2028	OURÁ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25H432461 6	BRPVSCCR004 1	R\$ 440.000.000, 00	440000	CDI + 1,0600 %	2	1	29/08/202 5	15/09/2032	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25H432705 0	BRPVSCCR005 8	R\$ 41.250.000,0 0	41250	CDI + 1,0600 %	2	2	29/08/202 5	15/10/2032	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25H509547 3	BRPVSCCR006 6	R\$ 68.750.000,0 0	68750	IPCA + 11,0000 %	2	3	29/08/202 5	17/01/2033	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25J285674 1	BRPVSCCRI7L 0	R\$ 180.000.000, 00	180000	CDI + 3,0000 %	124	ÚNIC A	20/10/202 5	27/02/2030	HAUS MITRE MOEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE	25I191862 4	BRPVSCCRI78 4	R\$ 8.628.558,00	8628558	IGPM + 12,0000 %	85	2	09/09/202 5	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros,



	SECURITIZACAO												Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K1898083	BRPVSCCRI818	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,0000 %	129	1	11/11/2025	18/11/2030	GAFISA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K1900381	BRPVSCCRI826	R\$ 30.164.751,30	30000	CDI + 6,0000 %	129	2	11/11/2025	16/12/2030	GAFISA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25K022101 9	BRPVSCCRI7P 1	R\$ 31.000.000,0 0	31000	CDI + 2,8500 %	126	1	25/11/202 5	25/01/2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25K022198 2	BRPVSCCRI7Q 9	R\$ 30.000.000,0 0	30000	CDI + 2,8400 %	126	2	25/11/202 5	25/01/2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25K022221 9	BRPVSCCRI7R 7	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 2,8300 %	126	3	25/11/202 5	25/01/2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25L290690 1	BRPVSCCRI8A 1	R\$ 120.000.000, 00	120000	CDI + 3,0000 %	137	ÚNIC A	12/12/202 5	28/11/2030	HELBOR III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25J393735 6	BRPVSCCRI7U 1	R\$ 9.500.000,00	9500	CDI + 5,0000 %	123	1	02/01/202 6	21/12/2029	BRAVA COLLECTIO N	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25K250989 1	BRPVSCCRI7V 9	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 5,0000 %	123	2	02/01/202 6	24/12/2029	BRAVA COLLECTIO N	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	25K251002 9	BRPVSCCRI7 W7	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 5,0000 %	123	3	02/01/202 6	26/12/2029	BRAVA COLLECTIO N	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos



													Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K2510277	BRPVSCCRI7X5	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 5,0000 %	123	4	02/01/2026	27/12/2029	BRAVA COLLECTIO N	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K2512181	BRPVSCCRI7Y3	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 5,0000 %	123	5	02/01/2026	28/12/2029	BRAVA COLLECTIO N	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26A2778151	BRPVSCCRI8L8	R\$ 72.000.000,00	72000	CDI + 3,5000 %	142	ÚNIC A	16/01/2026	30/01/2031	TOLEDO FERRARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0013804	BRPVSCCRI8Q7	R\$ 320.000.000,00	320000000	IPCA + 8,3300 %	133	1	26/03/2026	15/03/2038	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança



CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C001380 5	BRPVSCCRI8R 5	R\$ 50.000.000,0 0	50000000	IPCA + 12,0000 %	133	2	26/03/202 6	15/03/2039	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C001380 6	BRPVSCCRI8S 3	R\$ 30.000.000,0 0	30000000	IPCA + 12,0000 %	133	3	26/03/202 6	15/03/2039	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
DEB	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	PVSC11	BRPVSCDBS0 09	R\$ 175.000.000, 00	175000	CDI + 4,4400 %	1	ÚNIC A	19/02/202 6	30/06/2037	PROVINCIA	Adimplente	N/A
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C043358 4	BRPVSCCRI8T 1	R\$ 24.330.000,0 0	24330	IPCA + 11,0000 %	144	1	05/03/202 6	23/02/2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigaçã o, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C043416 2	BRPVSCCRI8U 9	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,0000 %	144	2	05/03/202 6	24/02/2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigaçã o, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão



													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0434290	BRPVSCCRI8V7	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,0000 %	144	3	05/03/2026	25/02/2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0434465		R\$ 2.600.000,00	2600	IPCA + 11,0000 %	144	4	05/03/2026	26/02/2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C305029 4	BRPVSCCRI91 7	R\$ 200.000.000, 00	200000	CDI + 0,9000 %	148	ÚNIC A	11/03/202 6	20/03/2029	MRV INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C368401 8	BRPVSCCRI8X 3	R\$ 150.000.000, 00	150000	IPCA + 9,4000 %	151	1	23/03/202 6	20/07/2045	ANDBANK CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C368481 6	BRPVSCCRI8Y 1	R\$ 105.000.000, 00	105000	IPCA + 10,8200 %	151	2	23/03/202 6	22/07/2047	ANDBANK CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C368496 7	BRPVSCCRI8Z 8	R\$ 45.000.000,0 0	45000	IPCA + 14,2200 %	151	3	23/03/202 6	22/07/2047	ANDBANK CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C368543 9	BRPVSCCRI90 9	R\$ 1.000,00	1	IPCA + 14,2200 %	151	4	23/03/202 6	22/07/2048	ANDBANK CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C434229 4	BRPVSCCRI93 3	R\$ 100.000.000, 00	100000	CDI + 3,0000 %	154	ÚNIC A	23/03/202 6	30/03/2027	HELBOR	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA O	26C586108 1		R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 12,0000 %	105	2	31/03/202 6	28/06/2035	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão

Página 138 de 140



ANEXO VIII

Formulário B3

Razão Social da Emissora COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO				CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 150	Série 1ª Série	
Data de emissão 20/04/2026	Data de vencimento 20/04/2038	Quantidade 25.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 25.000.000,00	
Instituição Custodiante OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização	
Lastro Compromisso de Compra e Venda cedido através do Contrato de Cessão	Razão Social da Devedora / Cedente Devedor: GASPAR HOLDING IMOBILIÁRIA LTDA; Cedente: REALIZE INN ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO HOTELEIRA LTDA		CNPJ da Devedora / Cedente Devedor: 65.885.166/0001-88; Cedente: 16.385.170/0001-71.		
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? N/A	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado no Devedor		Devedor divulgou DF? Não	
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência N/A	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 25.000.000,00			
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	Taxa de juros 10,0000%	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias úteis		
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Conforme cronograma de pagamentos	Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização Conforme cronograma de pagamentos		
Dia de pgto da amortização Conforme cronograma de pagamentos	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Sim, pagamento a partir de 20/05/2027 (inclusive)	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim		
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor CAIO MAXIMILIANO GASPARINI MOREIRA			CNPJ/CPF do Garantidor 049.870.901-98	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor RÓDIO CAPITAL X SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.			CNPJ do Garantidor 60.762.744/0001-75	
Descrição da garantia (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (quando constituída); (iii) Fiança; (iv) Fundo de Despesas; e					



(v) Fundo de Reserva.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Conforme condições previstas na cláusula 6.2	Fórmula de resgate Não		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Investidores Profissionais	Bookbuilding N/A	Distribuição parcial Não
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista, em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável N/A	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating N/A

Assinado digitalmente por:
WESLEY MATOS UCHOA
CPF: 357.274.108-43
Data: 27/04/2026 15:16:36 -03:00



Assinado digitalmente por:
LETICIA VIANA RUFINO
CPF: 332.360.368-00
Data: 27/04/2026 15:34:23 -03:00



Assinado digitalmente por:
JULIANA MÁRIA DE MEDEIROS
CPF: 469.893.308-05
Data: 27/04/2026 16:59:07 -03:00

