

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/ME nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

2ª (SEGUNDA) ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª EMISSÃO DA 40ª SÉRIE DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 23 DE AGOSTO DE 2022.

1. DATA, HORA E LOCAL: Na data de 23 de agosto de 2022, às 15:30 horas, de forma exclusivamente digital, coordenada pela **Companhia Província de Securitização** (“Emissora” ou “Securitzadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 (“Resolução CVM 60” e “Resolução CVM 81”, respectivamente), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação, com os votos proferidos via e-mail que foram arquivados na sede da Emissora.

2. MESA: Presidida pela Sra. Letícia Viana Rufino, e, para secretariá-la a Sra. Bárbara Fender Faustini.

3. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 3ª Emissão da 40ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.17. do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª Emissão da 40ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 23 de junho de 2023, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

4. PRESENÇA: Representantes **(i)** dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; **(ii)** da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); **(iii)** da Emissora e **(iv)** da ONE MINISTRO LUIZ GALOTTI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (“Devedora”).

5. ORDEM DO DIA: A presente assembleia detém como objetivo de deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) decretar ou não o vencimento antecipado da *Cédula de Crédito Bancário nº 41500923-5*, emitida em 23 de junho de 2021, pela Devedora (“CCB”) e, consequentemente, dos CRI, em razão da apresentação intempestiva pela Devedora do

protocolo e respectivo registro do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 26 de novembro de 2021 (“Contrato de Alienação Fiduciária”), nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes, conforme previsto na cláusula 7.4. do referido instrumento, configurando um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do item “(iii)” da cláusula 13 da CCB;

(ii) decretar ou não o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, em razão da não apresentação pela Devedora das Notificações aos Adquirentes, conforme previsto na cláusula 4.2. do *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*, celebrado em 23 de junho de 2021 (“Contrato de Cessão Fiduciária”), configurando um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do item “(iii)” da cláusula 13 da CCB;

(iii) caso seja deliberado o não vencimento antecipado da CCB, conseqüentemente, dos CRI nos termos dos itens (i) e (ii) acima, aprovar:

- a. o cancelamento dos 33.500 (trinta e três mil e quinhentos) CRI não subscritos e integralizados até a presente data e, conseqüentemente, aprovar o encerramento da Oferta;
- b. que a cessão fiduciária dos recebíveis recaia apenas sobre determinadas unidades a serem estabelecidas em futura Assembleias de Titulares dos CRIs;
- c. a alteração da Razão de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão) para 180% (cento e oitenta por cento);
- d. a alteração da definição do “*Saldo Devedor Projetado da CCB*” (conforme previsto no Contrato de Cessão) para “*Saldo Devedor da CCB*” de forma que a definição passará a constar da seguinte forma: “**Saldo Devedor da CCB**” = **saldo devedor atualizado da CCB**;
- e. a exclusão das cláusulas 6.1., 6.2. e 6.10. e Anexo III do Contrato de Cessão, bem como aprovar a readequação das redações da cláusula 6 do Contrato de Cessão, a fim de excluir a obrigação de contração da Fiscalizadora e obrigações relacionadas a medição e evolução físico-financeira das obras do Empreendimento Alvo; e
- f. a alteração da cláusula 5.3. do Contrato de Cessão para que os recursos oriundos da comercialização das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, no âmbito das Unidades Garantias, sejam direcionados para a Conta do Patrimônio Separado, em até 30 dias após a realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, que determinar a escolha das unidades, bem como aprovar a readequação das redações de quaisquer cláusulas neste sentido.

(iv) caso seja deliberado o não vencimento antecipado da CCB, conseqüentemente, dos CRI nos termos dos itens (i) e (ii) acima, aprovar o cancelamento da alienação fiduciária do imóvel descrito na matrícula 280.149 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, conforme *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de AF de Imóvel”)*, firmado em 26 de novembro de 2021, entre a Securitizadora e a Devedora;

(v) caso seja deliberado o não vencimento antecipado da CCB, conseqüentemente, dos CRI nos termos dos itens (i) e (ii) acima, aprovar a constituição de uma nova alienação fiduciária sobre a fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos imóveis relacionados no Anexo II da presente ata (*“Imóveis da Nova Alienação Fiduciária”*), destacando que os imóveis descritos no referido anexo II estão em processo de unificação e a Alienação Fiduciária recairá sobre a matrícula unificada, mediante a celebração de um novo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças em até 30 (trinta) dias a contar da presente data, a ser celebrado entre a Securitizadora na qualidade de Fiduciária, a **One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ 32.741.676/0001-22 (*“One Joaquim Floriano”*) na qualidade de Fiduciante e a Devedora na qualidade de interveniente anuente (*“Novo Contrato de AF de Imóvel”*); e

(vi) decretar ou não o vencimento antecipado da CCB, e, conseqüentemente, dos CRI, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação da Devedora prestar contas da destinação de recursos à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, através do relatório de destinação de recursos referente ao período de janeiro de 2022 a julho de 2022, conforme previsto na cláusula 2.5 da CCB.

(vii) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima, se aprovados.

6. INSTALAÇÃO: A Presidente constatou os requisitos para a instalação da assembleia e deu seguimento às deliberações.

7. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia:

(i) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, não decretar o vencimento antecipado da CBB e conseqüente dos CRI, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação da Devedora apresentar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes;

(ii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia, não decretar o vencimento antecipado e autorizaram a suspensão temporária da obrigação da Devedora apresentar as Notificações aos Adquirentes, que deverá valer até a realização de uma nova assembleia especial de investidores, sem que isso acarrete qualquer penalidade prevista nos Documentos da Operação;

(iii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia:

- a. o cancelamento dos 33.500 (trinta e três mil e quinhentos) CRI não subscritos e integralizados até a presente data e, conseqüentemente, aprovar o encerramento da Oferta;
- b. que a cessão fiduciária dos recebíveis recaia apenas sobre determinadas unidades a serem estabelecidas em futura Assembleias de Titulares dos CRIs;
- c. a alteração da Razão de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão) para 180% (cento e oitenta por cento);
- d. a alteração da definição do “*Saldo Devedor Projetado da CCB*” (conforme previsto no Contrato de Cessão) para “*Saldo Devedor da CCB*” de forma que a definição passará a constar da seguinte forma: “**Saldo Devedor da CCB**” = **saldo devedor atualizado da CCB**;
- e. a exclusão das cláusulas 6.1., 6.2. e 6.10. e Anexo III do Contrato de Cessão, bem como aprovar a readequação das redações da cláusula 6 do Contrato de Cessão, a fim de excluir a obrigação de contratação da Fiscalizadora e obrigações relacionadas a medição e evolução físico-financeira das obras do Empreendimento Alvo; e
- f. a alteração da cláusula 5.3. do Contrato de Cessão para que os recursos oriundos da comercialização das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, no âmbito das Unidades Garantias, sejam direcionados para a Conta do Patrimônio Separado, em até 30 dias após a realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, que determinar a escolha das unidades, bem como aprovar a readequação das redações de quaisquer cláusulas neste sentido.

(iv) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iv) da Ordem do Dia, o cancelamento da alienação fiduciária do imóvel descrito na matrícula 280.149 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;

(v) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (v) da Ordem do Dia, a constituição de uma nova alienação fiduciária sobre os Imóveis da Nova Alienação Fiduciária, mediante a celebração do Novo Contrato de AF de Imóvel; e

(vi) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas, pela não decretação do vencimento antecipado da CCB, e, conseqüentemente, dos CRI, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação da Devedora prestar contas da destinação de recursos à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, através do relatório de destinação de recursos referente ao período de janeiro de 2022 a julho de 2022, conforme previsto na cláusula 2.5 da CCB.

(vii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, autorizaram sem ressalvas, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia, que a Emissora e o Agente Fiduciário a pratiquem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens aprovados acima.

7.1. Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas conseqüências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.2. A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

7.3. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS: Em virtude das deliberações acima e, independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI, eximem, neste ato, a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

8.1. A presente ata é lavrada nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota.

8.2. A presente assembleia foi realizada de forma eletrônica, com a dispensa de videoconferência em razão da totalidade dos Titulares dos CRI, com votos proferidos via correio eletrônico que foram arquivados na sede da Emissora.

8.3. A presente ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores.

8.4. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

9. ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada eletronicamente pelos presentes. Presidente: Letícia Viana Rufino; Secretária: Bárbara Fender Faustinoni. Assinatura dos Titulares dos CRI presentes: conforme Anexo I à presente assembleia; Emissora: Companhia Província de Securitização; Agente Fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Valores e Títulos Imobiliários S.A.

São Paulo, 23 de agosto de 2022.

Mesa:

Letícia Viana Rufino
Presidente

Bárbara Fender Faustinoni
Secretária

[As assinaturas seguem na próxima página.]

[Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.]



[Página de assinaturas da 2ª (segunda) Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão da 40ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 23 de agosto de 2022.]

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/ME: 332.360.368-00

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

Agente Fiduciário

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF/ME: 011.155.984-73

ONE MINISTRO LUIZ GALOTTI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Devedora

Nome: Paulo Cesar Petrin

Cargo: Diretor

CPF/ME: 834.297.009-49



[Anexo I da 2ª (segunda) Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão da 40ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 23 de agosto de 2022.]

LISTA DE PRESENÇA

*****CONFIDENCIAL*****

[Anexo II da 2ª (segunda) Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão da 40ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 23 de agosto de 2022.]

Imóveis da Nova Alienação Fiduciária

Matrícula	RGI	Endereço	Fração Ideal	Proprietária
199.101	4º RGI/SP	Rua Joaquim Floriano, 334 e 336	40,00%	One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ: 32.741.676/0001-22
199.102	4º RGI/SP	Rua Joaquim Floriano, 342 e 350	40,00%	One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ: 32.741.676/0001-22
278.838	4º RGI/SP	Rua Joaquim Floriano, 328	40,00%	One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ: 32.741.676/0001-22
126.784	4º RGI/SP	Rua Virgílio Várzea	40,00%	One Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., CNPJ: 32.741.676/0001-22