TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
CNPJ nº 04.200.649/0001-07

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Autorregulação ANBIMA

Agente Fiduciário

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES 3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 15
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 20
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI 23
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI 23
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE ANTECIPADO TOTAL E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 27
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 32
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS 36
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO 40
CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 47
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES 48
CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO 52
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 56
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE 59
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 60
CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES 60
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS 60
CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS 66
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 68
CLÁUSULA VINTE – FORO 68
ANEXO I 70
ANEXO II 73
ANEXO III 75
ANEXO IV 77
ANEXO V 79
ANEXO VI 80
ANEXO VII 83
ANEXO VIII 84
ANEXO IX 98
ANEXO X 99

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("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");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 17/2021:

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão da Companhia Província de Securitização, de acordo com a Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. 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. 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

"Agente Fiduciário":	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	Alienação fiduciária de imóveis em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre os Imóveis, nos termos do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis;
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Alienação fiduciária em garantia a serem constituídas sobre as Quotas da Devedora, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas;
"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;
"Assembleia Especial de Investidores":	Assembleia Especial de Investidores titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
"Atualização Monetária"	Mensal, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE" ou "IPCA") correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao mês de referência;
"Banco Liquidante":	**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
"Boletins de Subscrição":	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

"CCB":	A Cédula de Crédito Bancário nº 41501146-9, emitida pela Devedora em favor do Cedente, no valor de até **R$ 65.000.000,00** (sessenta e cinco milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;
"Cedente":	**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50;
"CETIP21":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substitui-la;
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substitui-la;
"Condições Precedentes":	Significa as Condições Precedentes 1 quando referidas em conjunto com as Condições Precedentes 2;
"Condições Precedentes 1":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido referente à liberação parcial da CCB, conforme previstas na Cláusula 3.5. do Contrato de Cessão;
"Condições Precedentes 2":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento das Liberações Mensais, conforme previstas na Cláusula 3.6. do Contrato de Cessão;
"Conta do Patrimônio Separado":	Conta corrente nº 18401-3, agência nº 6327, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":	Os *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a serem celebrados entre a Devedora e a Rovic 60, respectivamente, na qualidade de fiduciante; e a Emissora na qualidade de Fiduciária;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, com Condição Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre a Rovic, na qualidade de única quotista da Devedora, na qualidade de fiduciantes; a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado, nesta data, entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de devedora, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, e a Rovic 60, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
"Contrato de Custodiante e Registrador"	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Coordenador Líder"	A Emissora, conforme autorizada pelo Resolução CVM nº 60;
"CPF/ME":	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
"Créditos Imobiliários":	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, cujo valor total de principal é de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo mas não se limitando a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 19 da Lei nº 14.430/2022;
"CRI em Circulação", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
"CVM":	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, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
"Data de Desembolso":	É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes da CCB;
"Data de Pagamento":	Cada data de vencimento conforme **Anexo III** deste Termo de Securitização;
"Data de Emissão":	17 de outubro de 2022;
"Data de Vencimento":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 05 de dezembro de 2025;
"Data de Verificação":	Significa, nos termos da Cláusula 5.3.1 do Contrato de Cessão, a verificação de atendimento do *Coverage* de Obras a ser realizada mensalmente pela Emissora, com base no último relatório disponibilizado pela Gerenciadora, em até 4 (quatro) Dias Úteis anteriores a cada Data de Pagamento, conforme definido nas CCB, sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá após a primeira Data de Pagamento;
"Despesas *Flat*"	Significa as despesas à vista (*flat*) da Oferta, conforme devidamente identificadas no **Anexo II** do Contrato de Cessão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

"Devedora":	**ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 488, Conjunto 1.001, Vila Nova Conceição, CEP 04535-001, inscrita perante CNPJ/ME sob o nº 39.678.876/0001-27;
"Dia(s) Útil(eis)":	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;
"Documentos da Operação":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI.
"Emissora":	**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO** acima qualificada;
"Emissão":	1ª série da 18ª emissão de CRI da Emissora;
"Empreendimento Alvo":	Empreendimento imobiliário a ser realizado pela Devedora, ainda que por meio de suas controladas, a ser desenvolvido e incorporado no Imóvel;
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado, nesta data, pelo Cedente;
"Escriturador":	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

"Evento de Vencimento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13 da CCB;
"Fiadores":	**ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, n.º 488, 10º andar, conjunto 1001, CEP 04535-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 14.549.737/0001-72 ("Rovic"); **ROBERTO DE CASTRO VISNEVSKI**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Nora Maria, abaixo qualificada, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.474.652 SSP/SP, inscrito perante o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 040.607.685-53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, n.º 81, Morumbi, CEP 05688-020 ("Roberto"); e **NORA MARIA ALVES VISNEVSKI**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com Roberto, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 9.474.651 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 065.838.388-42, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, n.º 81, Morumbi, CEP 05688-020 ("Nora Maria" e, em conjunto com Roberto, os "Fiadores").
"Fiduciante":	Significa a Rovic, acima qualificada;
"Fundo de Reserva"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;
"Garantias"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea "(q)", deste Termo de Securitização.
"IGP-M"	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV");
"Imóvel":	Imóvel objeto da matrícula nº 244.981 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, assim descrito e caracterizado: os prédios situados na Rua Julia Cortines, nºs 95 e 69, e seu respectivo terreno, no 18º Subdistrito – Ipiranga, com a seguinte descrição: iniciando no ponto

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

	A e seguindo pelo alinhamento da Rua Júlia Cortines por uma distância de 43,60m até o ponto B, do ponto B deflete à direita por uma distância de 59,80m até o ponto C, da frente aos fundos do imóvel, confrontando com os prédios nºs 2810, 2840, 2850, 2860 da Rua Bom Pastor, a partir do ponto C deflete à direita até o ponto D por uma distância de 24,00m a partir do ponto D deflete à direita por uma distância de 20,00 até o ponto E, defletindo à esquerda por uma distância de 7,00m entre os pontos E e F, sendo certo que nestes últimos três seguimentos confronta com o prédio nº 2912 da Rua Bom Pastor, a partir do ponto F deflete à direita e segue por uma distância de 41,00m até encontrar o ponto de início da presente descrição, onde confronta com o prédio nº 105 da Rua Júlia Cortines, encerrando a área de 2.054,50m². Contribuintes Municipais: 043.203.0016-5 e 043.203.0017-3.
"Instituição Custodiante":	**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, acima qualificada;
"Instrução CVM nº 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
"Instrução CVM nº 476":	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
"IPCA / IBGE":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"JUCESP":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Juros Remuneratórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea "(g)", deste Termo de Securitização;
"Lei nº 6.385/76":	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;
"Lei nº 6.404/76":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei nº 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
"Lei nº 14.430/2022"	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Liberações Mensais"	Significa o saldo remanescente do Preço de Aquisição Líquido, que será liberado em parcelas mensais e sucessivas, sendo que as Liberações Mensais ficarão sujeitas ao cumprimento cumulativo da totalidade das Condições Precedentes 2;
"Lojas"	***(a)*** Loja 01, localizada no pavimento térreo do Condomínio Síntese SP, objeto da matrícula nº 235.399 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, situada na Avenida Ibirapuera, nºs 1.891 e 1.893, CEP 04029-100, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Loja 01") e da ***(b)*** Loja 02, localizada no 1º (primeiro) pavimento do Condomínio Síntese SP, objeto da matrícula nº 235.400 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, situada na Avenida Ibirapuera, nºs 1.891 e 1.893, CEP 04029-100, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Loja 02" em conjunto com a Loja 01 as "Lojas") de titularidade da Rovic 60, outorgadas em alienação fiduciária;
"Medida Provisória nº 2.158-35/2001"	Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
"MDA - Módulo de Distribuição de Ativos":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo.
"Montante Mínimo da Oferta Restrita"	Montante mínimo de 15.448 (quinze mil, quatrocentos e quarenta e oito) CRI a ser distribuído na Oferta Restrita, em valor equivalente a, no mínimo, R$ 15.448.000,00 (quinze milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil reais).
"Obrigações Garantidas":	**(a)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das liberações efetivamente realizadas conforme disposto no Contrato de Cessão e na CCB, acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

	e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e no Contrato de Cessão, e **(ii)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e ou pelas Fiduciante e/ou pelos Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação;
"Oferta":	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
"Patrimônio Separado":	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
"Prazo de Colocação":	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, que deverá ocorrer até outubro de 2024.
"Preço de Aquisição":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

"Preço de Aquisição Líquido":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
"Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis":	O *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, com Condição Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre, a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora se obrigou a outorgar a cessão fiduciária dos Recebíveis em favor da Emissora;
"Recebíveis":	Significa os recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador), e das Lojas, incluindo os recursos oriundos da comercialização da Loja 1, até o valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), e da Loja 2, até o valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), valores estes a serem atualizados de acordo com Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios da CCB, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora;
"Regime Fiduciário":	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, Fundo de Reserva e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022;
"Resolução CVM nº 17"	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
"Resolução CVM nº 30"	Resolução 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 Inscrição CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
"Resolução CVM nº 44"	Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliários, e revoga as Instruções CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, nº 369, de 11 de junho de 2002, e nº 449, de 15 de março de 2007;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

"Resolução CVM nº 60"	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018;
"Resolução CVM nº 80"	Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;
"Resolução CVM nº 81"	Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
"Rovic 60"	**ROVIC 60 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 488, Conjunto 1.001, Vila Nova Conceição, CEP 04535-001, inscrita perante CNPJ/ME sob o nº 22.567.284/0001-35;
"Titulares dos CRI":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
"Unidades":	As unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo;
"Valor Nominal Unitário":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização;

1.2. 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.

1.3. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do Estatuto Social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de março de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 13 de abril de 2022, sob nº 199.173/22-9, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º do Estatuto Social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora até o volume total de R$ 8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais), sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão dos CRI, não atingiram esse limite.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 1ª Série da 18ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem do Cedente, nos termos das Cláusulas 3.5 e 3.6 do Contrato de Cessão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor **R$ 65.000.000,00** (sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, através da declaração contida no **ANEXO V** deste Termo; e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25, parágrafo 1º da Lei nº 14.430/2022.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no **ANEXO I** deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela 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. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa do Crédito Imobiliário foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3° e 4° do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A transferência da CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão, incluindo o cumprimento das Condições Precedentes 1 e 2 é de **R$ 65.000.000,00** (sessenta e cinco milhões de reais) ("Preço de Aquisição"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, conforme previsto pela Cláusula 3.1.2. do Contrato de Cessão, bem

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

como dos valores para composição do Fundo de Reserva e do valores devidos à título de Prêmio Inicial, de forma que o Preço de Aquisição líquido a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão será de **R$ 63.902.150,06** (sessenta e três milhões, novecentos e dois mil e cento e cinquenta reais e seis centavos) ("Preço de Aquisição Líquido")

2.8.1. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes 1, a Emissora realizará o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido referente à liberação parcial da CCB à Devedora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão.

2.8.2. Após 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da data em que ocorrer a 1ª Liberação do Preço de Aquisição Líquido à Devedora e uma vez satisfeitas as Condições Precedentes 2, a Emissora realizará mensalmente o pagamento do saldo remanescente do Preço de Aquisição Líquido à Devedora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão.

2.8.3. Em qualquer hipótese, o valor devido pela Devedora será limitado exclusivamente ao montante efetivamente desembolsado pela Emissora, observada a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, Prêmio Inicial, as Despesas *Flat*, previstas no Contrato de Cessão, e demais encargos e despesas da CCB.

2.9. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora e pelos Fiadores, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, foram constituídas as seguintes garantias:

2.9.1. Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Em garantia integral das Obrigações Garantidas, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, a Devedora, a Rovic 60 e a Emissora celebraram, nesta data, o *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, com Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*, por meio do qual a Devedora e a Rovic 60 prometeram ceder fiduciariamente os Recebíveis, nos termos da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis. A Devedora e a Rovic 60 se obrigaram a, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de emissão do termo de liberação da cessão fiduciária atualmente vigente sobre os Recebíveis, assim como de qualquer aditamento a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) a protocola-los nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo - SP; e (b) às suas expensas, enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias do respectivo registro, 1 (uma) cópia da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado nos termos da alínea (a) acima. Em razão da condição suspensiva, os efeitos da cessão fiduciária ficará condicionado à liberação da cessão fiduciária atualmente vigente sobre os Recebíveis, nos termos do *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças* celebrado pela Devedora e a Emissora em 18 de fevereiro de 2021, em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 3ª Emissão da Securitizadora ("Cessão

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Fiduciária Vigente").

2.9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária dos Imóveis a ser constituída pela Devedora e pela Rovic 60, respectivamente, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis a serem celebrados no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da desoneração dos Imóveis e das Lojas 01 e da Loja 02 da garantia atualmente incidente sobre eles, conforme previsto na (a) R.7, da Matrícula nº 244.981 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; (b) Av. 01 da Matrícula nº 235.399 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; e (c) Av. 01 da Matrícula nº 235.400 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cabendo à Devedora providenciar o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados de sua celebração, prorrogável por uma única vez pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, observado o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do instrumento, desde que a Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão. A Devedora se obrigou ainda a, quando solicitado pela Emissora, com 05 (cinco) dias úteis de antecedência e às suas expensas a registrar os Contratos de Alienação Fiduciária, assim como de qualquer aditamento a referido instrumento: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas, enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos da alínea (a) acima, sob pena da Devedora incorrer em Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão. A Emissora poderá realizar o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel junto aos Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes utilizando-se dos recursos mantidos junto à Conta do Patrimônio Separado ou do Fundo de Reserva, caso já tenha sido constituído.

2.9.3. Alienação Fiduciária de Quotas. Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora, outorgada, nesta data, pela Fiduciante, na qualidade de titular das quotas de emissão da Devedora, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, formalizada por meio da alteração do Contrato Social da Devedora. A Fiduciante se obrigou a **(a)** arquivar 1 (uma) via física do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas na sede da Rovic 64, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de sua celebração; **(b)** apresentar à Emissora o comprovante do protocolo do pedido de registro do Instrumento de Alteração Contratual da Rovic 64 perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 10 (dez) dias a contar Data de Integralização dos CRI, conforme definido nos Documentos da Operação; **(c)** apresentar à Emissora o comprovante de protocolo do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, no prazo de até 10 (dez) dias contar Data de Integralização dos CRI, conforme definido nos Documentos da Operação, e **(d)** apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário cópia simples (d.1) do Instrumento de Alteração Contratual da Rovic 64 indicando o seu devido registro perante

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

a Junta Comercial competente no prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos a contar Data de Integralização dos CRI, conforme definido nos Documentos da Operação, prorrogável automaticamente, caso a Rovic 64 comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela referida Junta Comercial, e (d.2) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas indicando o seu devido registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua celebração, sendo que, caso haja atraso ou demora injustificada do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, referido prazo poderá ser prorrogado, mediante solicitação prévia da Rovic à Emissora comprovando tal atraso ou demora injustificada. Em caso de não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de acordo com os prazos fixados em referido contrato e em se tratando de Condição Precedente nos termos do Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá considerar resolvido o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, juntamente com os demais Documentos da Operação, ou se valer da cláusula mandato descrita na Cláusula 3.2.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.9.3.1. Dado que as quotas da Devedora atualmente se encontram alienadas fiduciariamente à Securitizadora nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"* celebrado em 18 de fevereiro de 2021 em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 3ª Emissão da Securitizadora ("Ônus Preexistente"), a Devedora deverá apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, uma vez baixado o Ônus Preexistente das quotas da Devedora, cópia simples do Instrumento de Alteração Contratual da Devedora indicando o seu devido registro perante a Junta Comercial competente no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar da presente data, sob pena de vencimento antecipado da CCB, sendo certo que caso a Devedora comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela referida Junta Comercial, referido prazo poderá ser prorrogado mediante solicitação à Securitizadora.

2.9.4. Garantia Fidejussória: Os Fiadores, assumiram como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas ("Fiança"), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

2.9.5. Fundo de Reserva: Nos termos da Cláusula 3.1.4 do Contrato de Cessão, após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo, a Devedora se obrigou a constituir o Fundo de Reserva, que ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI, com os recursos decorrentes da venda das Unidades do Empreendimento Alvo, montante equivalente às seguintes despesas, conforme apuração mensal a ser realizada em cada Data de Verificação, definida no Contrato de Cessão, ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"): valor equivalente a 3 (três) parcelas dos Juros Remuneratórios.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

(a) **Emissão**: 18ª;
(b) **Série**: 1ª;
(c) **Quantidade de CRI**: 65.000 (sessenta e cinco mil);
(d) **Valor Global da Série**: R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais);
(e) **Valor Nominal Unitário**: R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
(f) **Atualização Monetária**: Mensal, equivalente a variação acumulada positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao mês de referência;
(g) **Juros Remuneratórios**: Os juros remuneratórios serão de **9,00% a.a.** (nove por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;
(h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização**: de acordo com a tabela constante do Anexo II da CCB, observadas as hipóteses de amortização extraordinária da CCB previstas na Cédula e nos demais Documentos da Operação;
(i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: De acordo com a tabela constante do Anexo III do Termo de Securitização;
(j) **Prêmio Inicial**: **R$ 839.807,59** (oitocentos e trinta e nove mil, oitocentos e sete reais e cinquenta e nove centavos), conforme termos e condições definidos no Contrato de Cessão;
(k) **Regime Fiduciário**: Sim;
(l) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira**: B3;
(m) **Data de Emissão**: 17 de outubro de 2022;
(n) **Local de Emissão**: São Paulo – SP;
(o) **Data de Vencimento Final**: 05 de dezembro de 2025;
(p) **Prazo de vencimento**: 1.145 (um mil, cento e quarenta e cinco) dias;
(q) **Garantias**: a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;
(r) **Coobrigação da Emissora**: Não há;
(s) **Subordinação**: não há;
(t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios**: 05 de dezembro de 2022;
(u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada**: 05 de dezembro de 2025; e
(v) **Forma**: escritural.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, sendo a distribuição liquidada financeiramente, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Profissionais").

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

3.3.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

(a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
(b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476; e
(c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando for verificado a ocorrência de uma das hipóteses do Prazo de Colocação, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1. deste Termo de Securitização.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM n.º 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

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.

3.4.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Qualificados"), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM n.º 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM n.º 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM n.º 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385/76 e da Instrução CVM n.º 400.

3.6. Distribuição Parcial: A Oferta dos CRI poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Restrita.

3.6.1. Em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM 400, as Partes declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.6.2. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta Restrita, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.6.3. Decorrido o prazo previsto no item (iii) das hipóteses do Prazo de Colocação acima, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta será cancelada, e os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento.

3.6.4. Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o presente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro-rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

4.3. 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.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na Data de Vencimento. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, conforme indicado na cláusula 3.1, a partir da Data da Integralização, a serem calculados da seguinte forma:

Atualização Monetária

A atualização monetária pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário do CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário do CRI ("Valor Nominal Atualizado do CRI").

O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI será realizado da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

VNa = **VNe** × **C**,

onde:

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

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/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:

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

Onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária do 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 referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo; 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 Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo "dut" um número inteiro.

Para o primeiro "dut", será considerado 21 dias.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

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

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

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

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

Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

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.

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

Juros Remuneratórios

A Remuneração do CRI compreenderá a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios e os demais juros e encargos moratórios conforme previsto na Cláusula 3 deste Termo, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira data de integralização do CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

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

J = VNa x (FJ – 1), onde:

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

VNa = conforme definido acima;

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

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

Onde:

i = 9,0000% (nove inteiros por cento)

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização, a Data de Aniversário imediatamente anterior, a data de incorporação imediatamente anterior ou data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

Amortização

As Amortizações da CCB ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas Datas indicadas no Anexo III:

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

$$\mathbf{AM_i = VNa \times TA}$$

onde:

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TA = taxa de amortização da CCB, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do Anexo III.

Amortização Extraordinária Compulsória

Mensalmente, caso o resultado do cálculo previsto na fórmula abaixo seja maior que "0", haverá Amortização Extraordinária Compulsória do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI, conforme o cálculo previsto nesta fórmula, e serão realizadas nas Datas indicadas no Anexo III:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

AE = VNa - VNe

onde:

AE = Valor unitário da amortização antecipada parcial. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Observações:

(i) para os fins deste CRI o termo "Data de Aniversário" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme **ANEXO III** deste Termo.

5.2. 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.

5.3. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no **ANEXO III** deste Termo de Securitização.

5.4. 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 Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS.

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado da CCB; (ii) caso a Devedora seja exigida a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória em virtude da não verificação da Razão Mínima de Garantia, conforme previsto e definido no Contrato de Cessão; e (iii) por qualquer outro motivo previsto na CCB e no Contrato de Cessão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, na próxima Data de Aniversário,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1., deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na CCB, nos termos do Anexo II da CCB, ou da amortização extraordinária da CCB, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.2.1. O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária ou do resgate antecipado, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.3. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI que lastreia o CRI serão destinados exclusivamente, para a construção e incorporação imobiliária da parte residencial de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), a ser realizado pela Emitente, ainda que por meio de suas controladas, no Imóvel, incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição do Imóvel, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária e os necessários à construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Destinação de Recursos").

6.4. Não obstante o disposto na Cláusula 6.3 e seguintes acima, a comprovação da destinação dos recursos líquidos, será feita pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente a partir da Data de Emissão da CCB, em até 20 (vinte) dias após cada semestre findo contado da presente data, por meio do relatório semestral com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo V da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis e ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

da CCB ("Relatório Semestral"), sendo que (i) com relação à aquisição dos Imóveis, o referido Relatório Semestral será acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da CCB, incluindo, mas não se limitando, às cópias do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, cópia das escrituras de compra e venda dos Imóveis lavradas, cópia das matrículas dos Imóveis contendo os registros das referidas escrituras, cópia do pagamento de despesas cartorárias e imposto de transmissão e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório Semestral; e (ii) conforme aplicável, com relação aos valores gastos com a construção do Empreendimento Alvo, o referido Relatório Semestral será acompanhado da apresentação do cronograma físico-financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como os atos societários que comprovem a participação acionária da Devedora junto às suas controladas (se for o caso), além dos demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros ("Documentos Comprobatórios").

6.5. O Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios elencados na cláusula 6.4 acima, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Aquisição Líquido; e (ii) se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

6.6. O Agente Fiduciário, conforme responsabilidades descritas neste Termo de Securitização, será responsável por verificar, mediante recebimento do Relatório Semestral e Documentos Comprobatórios, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, conforme aplicável e conforme destinação dos recursos prevista acima.

6.7. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado da CCB ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações da Devedora de destinar a totalidade dos recursos da emissão e do envio da respectiva comprovação de destinação de recursos da CCB ao Agente Fiduciário perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

6.8. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios de Destinação, encaminhados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

6.9. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais a exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos dos CRI, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Devedora deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

6.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo.

6.11. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração por parte da Devedora, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Semestral.

6.12. A Devedora poderá alterar o percentual indicado no Anexo V às CCB como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI.

6.13. A alteração do percentual indicado acima como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo será formalizada por meio de aditamento às CCB, bem como a este Termo de Securitização, a serem celebrados em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que houver a alteração do percentual indicado acima destinado ao Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos titulares dos CRI.

6.14. O cronograma indicativo estabelecido no Anexo V da CCB e **ANEXO X** do presente Termo de Securitização é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado, desde que não venha a interferir na constituição e manutenção da alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

6.15. Apenas e tão somente caso, durante a vigência dos CRI, a CVM se manifeste com relação à alteração das regras atualmente existentes relacionadas à destinação de recursos e (i) permita a alteração do(s) Imóvel(éis) e/ou do Empreendimento Alvo indicado na CCB, ou, ainda, (ii) passe a entender que alguma obrigação relacionada à necessidade de comprovação da destinação de recursos, hoje exigida pela

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Autarquia ou pelas normas e leis aplicáveis, deixar de ser exigível; referida alteração será permitida, devendo ser mantida, porém, a alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is), observado o disposto no Contrato de Cessão.

6.16. A alteração mencionada no item (i) da Cláusula 6.15, acima, deverá ser solicitada pela Devedora que deverá apresentar novos imóveis e/ou empreendimentos de propriedade da Devedora ou suas controladas à Securitizadora e, então, deverá submeter os novos imóveis à avaliação da Securitizadora, observando inclusive a eventual incidência do IOF, que uma vez aprovado, deverá ser celebrado aditamento aos Documentos da Operação em até 10 (dez) Dias Úteis da referida apresentação exclusivamente para alterar prever a alteração descrita acima, mediante autorização prévia dos titulares do CRI.

6.17. O disposto na Cláusula 6.15. e seguintes se refere única e exclusivamente a mudanças na relação de imóveis e empreendimento alvo, ou seja, apenas para fins da destinação de recursos e, em nenhuma hipótese, significará qualquer tipo de alteração nas Garantias, as quais permanecerão inalteradas e não poderão sequer ser afetadas pela mudança prevista nesta cláusula.

6.18. Caso não haja consenso para alteração do(s) imóvel(éis) e/ou do(s) Empreendimento(s) Alvo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, da apresentação dos imóveis, a Securitizadora chamará a assembleia especial de investidores, para dirimir esta questão.

6.19. A Devedora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, caso a alteração de regra ou interpretação se enquadre no quanto disposto no item (i) da Cláusula 6.15, acima, tal alteração será aplicável automaticamente, sem necessidade de aprovação ou deliberação prévia por parte dos titulares dos CRI, sendo necessário, porém, aditar os Documentos da Operação para formalizar esse ponto.

6.20. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e da Cláusula Onze deste Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relacionado à emissão dos CRI, caso a Devedora deseje incluir na lista do Empreendimento Alvo novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada em Assembleia Especial de Investidores, observado o previsto no Termo de Securitização.

6.21. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Devedora oriundos desta emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na cláusula acima, salvo nos casos previstos na Cláusula 6.9 acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

6.22. A Devedora declarará no Relatório Semestral, em caso de utilização dos recursos por meio de sociedades por ela controladas, que é titular do controle societário de tais sociedades por ela investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assumirá a obrigação de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

manter o controle societário sobre a sociedade investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação da parcela dos recursos correspondente ao Empreendimento Alvo. Sem prejuízo do acima, quando do encaminhamento do Relatório Semestral, a Devedora enviará os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

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 e da própria Emissora mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante à CVM.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM nº 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora à CVM por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Art. 47 da referida resolução.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3.1. A Emissora declara que 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.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares 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 do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso.

7.4.1. 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) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

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 14.430/2022, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente 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 abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (vii) 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 das 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; (viii) 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; (ix) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e (x) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, 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 independentes; (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; (xii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e (xiii) informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

7.5. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já (i) a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. 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; e (ii) 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 vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código Anbima de melhores práticas de oferta pública de 03 de junho de 2019.

7.6. 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, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. 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 aberta 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 CCI;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

(e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela 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;

(f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, 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 os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;

(i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(j) 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; e

(k) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(l) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(m) Assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

(n) Analisou e divulgou, na forma do **Anexo VII** eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

(o) Assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

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

(q) Assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

(r) Assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

7.7.1. 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 - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado na B3, conforme previsto no §1º do artigo 25 da Lei nº 14.430/2022.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado 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.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, 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, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

n.º 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, os Investimentos Permitidos 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, nos termos da Lei nº 14.430/2022.

8.4.1. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do §1º artigo 25 da Lei nº 14.430/2022 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei nº 14.430/2022, 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.

8.6. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja, o dia 30 de junho de cada ano.

8.7. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação às 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

de liberação de garantias.

8.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 12.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.8.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, 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.

8.8.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

8.9. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia digital da CCB.

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(a) Despesas que possam ser pagas com os recursos do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com tais custos e despesas;

(b) Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido na CCB, referente ao período transcorrido;

(c) Retenção dos valores necessários à criação ou recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;

(d) Amortização do saldo devedor do Valor Principal.

8.10.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens "(a)" a "(d)" da Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas no item "(h)" da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

8.11. 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.

8.12. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.13. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.13.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em rendimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos"). 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 esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

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.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. 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.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17;

(c) 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 III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;

(d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(e) assegura e assegurará, nos termos do § 1° do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares 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, conforme consta no **ANEXO VIII**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com a Fiduciante que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(g) verificou a veracidade das informações relativas ao Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão e do Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, segundo convencionados pelas partes nos contratos da Alienação Fiduciária de Imóvel, os Imóveis são [in/suficientes] em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, e com base nas demonstrações financeiras da Fiduciante as quotas alienadas fiduciariamente, nesta data, as quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização não sendo possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares 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 Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, 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, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e a Fiduciante a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 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 Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado 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 Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/2022 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/2022;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM nº60 e Resolução CVM nº81;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de 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 exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17;

(v) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá às expensas da Devedora e/ou da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

9.3.1. 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 Titulares dos CRI.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(a)** R$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implementação, a ser paga ao Agente Fiduciário, devida no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização; **(b)** parcelas semestrais de R$ 8.000,00 (oito mil reais) cada, cujo o montante anual será de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização e as demais nos semestres subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo, que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a parcela em seu montante anual será devida a título de "abort fee", e **(c)** serão devidas parcelas de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação da destinação dos recursos, nos termos das CCB, sendo a primeira parcela devida em até 20 (vinte) dias após cada semestre findo contado da presente data, e as demais verificações devidas a cada semestre a contar da Data de Emissão até a utilização total dos recursos oriundos das CCB, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Os valores previstos nesta Cláusula deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão. Adicionalmente, serão devidas as remunerações extraordinárias descritas no Termo de Securitização.

9.4.1. A remuneração definida acima e na Cláusula 9.4.2.2, deste Termo de Securitização, continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.4.3. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.4.4. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

9.4.5. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

9.5. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* se necessário.

9.5.1. A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, 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.

9.5.2. A remuneração definida nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5.3. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário: Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.7. 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, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Lei nº 14.430/2022 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

9.10. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

9.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.13. Presunção de Veracidade: Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, 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.

9.14. 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 DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) 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 qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes 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 não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores 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.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

liquidá-lo:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias juntos aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

10.4.2. 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: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

11.1 Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, o disposto na Lei nº 14.430/2022 e na Resolução CVM nº 60, e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado na forma da Cláusula 11.3.3 e Cláusula Quatorze, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

11.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 11.4. acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.1. acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, 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://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 nº 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Lei nº 14.430/2022.

11.3.4. 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.

11.3.5. Na mesma data abaixo, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

11.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

úteis contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI, por meio da disponibilização da ata da referida Assembleia no site.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe 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, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.7. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares 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 Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. Instalação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.11. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares 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 na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.12. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

11.13. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, 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 Titulares dos CRI.

11.14. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleia Especial de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.15. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Especial de Investidores de CRI.

11.16. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleia Especial 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 Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

11.18. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.19. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) aos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis que possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição dos Imóveis, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Alienações Fiduciárias; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (viii) realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (xi) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

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

11.21. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) 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. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI 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 nº 60.

11.22. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleia Especial 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 deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430/2022 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). Também será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pelo IPCA/IBGE. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. Os valores previstos neste inciso (i) deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre o empreendimento edificado nos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.188 deste Termo de Securitização.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente),

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call,* necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 0 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

12.4.1. 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 Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, 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 esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

adimplentes com estas despesas.

12.5. 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, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. 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 Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. 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 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, 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%.

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%, 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% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% 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%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° 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 3°, 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.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

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, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De acordo com Medida Provisória 1.137/2022 publicada em 21 de setembro de 2022 cujos efeitos produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2023, os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, descritos acima, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota zero, de acordo com o artigo 3º da Medida Provisória 1.137/2022, exceção é feita para (i) às operações celebradas entre pessoas vinculadas, nos termos do disposto nos incisos I a VI e VIII do caput do art. 23 da Lei nº 9.430, de 1996; e (ii) para investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos do disposto nos art. 24 e art. 24-A da Lei nº 9.430, de 1996.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

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% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

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 QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://provinciasecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. 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

14.2. A partir da entrada em vigor da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores 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://provinciasecuritizadora.com.br), na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.3. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://provinciasecuritizadora.com.br) o referido edital de convocação, conforme Lei nº 14.430/2022, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

14.4. 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.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

16.1. 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 Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar,
Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP
At.: Sra. Mônica Fujii
Telefone: (11) 5044-1980
E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte
São Paulo, SP – CEP 04.534-004
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
e-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br af.precificacao@oliveiratrust.com.br
af.assembleias@oliveiratrust.com.br
Tel.: (21) 3514-0000

16.2. 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 fac-símile ou 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). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, 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.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

(c) 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

(e) 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 pela Devedora e/ou pelos Fiadores 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 Especial de Investidores, 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.

(f) 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

(g) 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.

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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 companhia 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

(m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(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 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.

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(q) 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 14.430/2022, 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 da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, à Devedora, aos Fiadores e à Fiduciante, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(t) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, cujo Recebíveis são objeto da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, 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.

(u) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas e da Garantia Fidejussória: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos, conforme aplicável, foram celebrados sob condição suspensiva ou serão celebrados e passarão a viger tão somente após a desoneração dos ônus preexistentes sobre os Imóveis e sobre as Lojas, os Recebíveis e as Quotas da Devedora. Destaca-se ainda que os referidos contratos não foram registrados no 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. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida eficácia, constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(u.1) Com relação à Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os Documentos da Operação, tais instrumentos poderão ser aditados, nesse sentido, apesar de estar prevista a necessidade da celebração de aditamentos de forma imediata, sua demora poderá acarretar um período em que a Operação poderá estar com a formalização da garantia prejudicada até a sua efetiva celebração e registro junto aos cartórios competentes.

(v) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais em face à Devedora, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

de aproximadamente R$ 15.416,97 (quinze mil, quatrocentos e dezesseis reais e noventa e sete centavos. Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar também na capacidade da Fiadora honrar com a Fiança outorgada e obrigação assumida, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

(w) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra dos Fiadores: No âmbito da auditoria jurídica dos Fiadores realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais em face à Rovic, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral de aproximadamente R$ 215.165,79 (duzentos e quinze mil, cento e sessenta e cinco reais e setenta e nove centavos). Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Rovic, podendo impactar também na capacidade dos demais Fiadores honrarem com a Fiança outorgada e obrigação assumida, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

(x) Registro dos Atos Societários da Devedora e dos Fiadores. A Devedora e os Fiadores se comprometeram a apresentar seus atos societários que evidenciem a aprovação da presente emissão e da Fiança, respectivamente, devidamente registrados na Junta Comercial de São Paulo, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seus atos societários devidamente registrados podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum acionista quando à sua validade.

(y) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(z) Risco Relacionado à existência de ônus vigente na matrícula de nº 235.399 e 235.400: No âmbito da auditoria jurídica dos imóveis inscritos nas matrículas supramencionadas, realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência do ônus previsto na Av. 1 da matrícula 235.399, e do ônus previsto na Av. 1 da matrícula 235.399. Dessa forma, a constituição dos instrumentos de alienação fiduciária estão condicionados a desoneração preliminar dos ônus preexistente sobre os Imóveis. Destacando ainda, a existência do risco de impossibilidade de completa constituição da garantia, caso os gravames não sejam devidamente baixados, o que impactaria a devida constituição e consequente excussão da garantia.

(aa) 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. 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 Titulares 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.

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

18.3. 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 Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. 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.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares 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.

18.7. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

18.7.1. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

19.1.1 As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. Foro: A Emissora 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 deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

20.2. 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 na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 17 de outubro de 2022.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF: 332.360.368-00

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

Agente Fiduciário

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF: 011.155.984-73

TESTEMUNHAS:

Nome: André Maicon Matias Dantas
RG nº: 52.203.008-7 SSP/SP
CPF nº: 459.836.648-67

Nome: Barbara Fender Faustinoni
RG nº: 50.610.279-8 SSP/SP
CPF nº: 365.125.158-62

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022

Características dos Créditos Imobiliários – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 17 DE OUTUBRO DE 2022**
SÉRIE	Única	NÚMERO	10.192	TIPO DE CCI			**INTEGRAL**
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ: 04.200.649/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 550							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571-925
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501							
COMPLEMENTO	CJ 501	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 39.678.876/0001-27							
ENDEREÇO: Rua João Cachoeira, nº 488							
COMPLEMENTO	Conjunto 1.001	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04535-001
4. GARANTIAS – *Não há*							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais).							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº **41501146-9**							
DESCRIÇÃO: Emitida em 17 de outubro de 2022, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) para a construção e incorporação imobiliária da parte residencial de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), a ser realizado pela Emitente, ainda que por meio de suas controladas, nos imóveis descritos no **ANEXO I** deste Contrato de Cessão (os "Imóveis" e o "Empreendimento Alvo", respectivamente), incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição dos Imóveis, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária e os necessários à construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Destinação de Recursos") para a construção e							

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

incorporação imobiliária da parte residencial de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), a ser realizado pela Devedora, ainda que por meio de suas controladas, nos imóveis descritos no **ANEXO I** do Contrato de Cessão (os "Imóveis" e o "Empreendimento Alvo", respectivamente), incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição dos Imóveis, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária e os necessários à construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Destinação de Recursos").

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço
Verso – Julia Cortines	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Matrícula nº 244.981 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, decorrente da unificação das matrículas nº 6.900 e nº 60.128, ambas do 6º RGI de São Paulo/SP	Rua Julia Cortines, nºs 95 e 69, Ipiranga, CEP 04279-060, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	04 de dezembro de 2022
6.2 DATA DE VENCIMENTO	04 de dezembro de 2025
6.3 VALOR PRINCIPAL	**R$ 65.000.000,00** (sessenta e cinco milhões de reais).
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, equivalente a variação acumulada positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao mês de referência.
6.5 JUROS	**9,00% a.a.** (nove por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal conforme tabela no **Anexo II** da CCB.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	Saldo devedor em atraso, acrescido dos Juros Remuneratórios, as penalidades

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

	abaixo, calculados até a data de seu efetivo pagamento: **(i)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios, cobrados de forma *pro rata die*; e **(ii)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida dos Juros Remuneratórios e dos Juros de Mora, que serão devidos independentemente do ajuizamento de eventual ação de cobrança.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Autorregulação ANBIMA

Agente Fiduciário

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022

Despesas Flat

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	Daló	Fixo	R$ 80.000,00	0,00%	R$ 80.000,00
Coordenador Líder	Província	% do CRI	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Estruturação	Província	% do CRI	R$ 40.000,00	11,15%	R$ 45.019,70
Emissão CCB	CHP	% do CCB	R$ 30.000,00	9,65%	R$ 33.204,21
Emissão CCI	CHP	% do CCB	R$ 1.600,00	9,65%	R$ 1.770,89
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,004207%	0,00%	R$ 2.734,55
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,023000%	0,00%	R$ 14.950,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R$ 650,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R$ 19.500,00
Agente Fiduciário - Implantação dos CRI (Parcela única)	Oliveira Trust	Fixo	R$ 4.000,00	12,15%	R$ 4.553,22
Avaliação das garantias	JJ4	Fixo	R$ 7.800,00	0,00%	R$ 7.800,00
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Fixo	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22
Agente Fiduciário - 1ª parcela anual (Será pago semestralmente no valor de R$ 8.000,00 cada parcela semestral)	Oliveira Trust	Fixo	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos 1ª parcela semestral (sendo a primeira devida em até 20 (vinte) dias após cada semestre findo contado da presente data)	Oliveira Trust	Fixo	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Custodia de CCI - 1ª parcela anual	CHP	Fixo	R$ 1.600,00	9,65%	R$ 1.770,89
Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Banco Itaú	Fixo	R$ 61,00	0,00%	R$ 61,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Total	R$ 258.042,35

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	17/10/2022	1.000,00	0,0000%	-
1	05/12/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
2	05/01/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
3	06/02/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
4	06/03/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
5	05/04/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
6	05/05/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
7	05/06/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
8	05/07/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
9	07/08/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
10	05/09/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
11	05/10/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
12	06/11/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
13	05/12/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
14	05/01/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
15	05/02/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
16	05/03/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
17	05/04/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
18	06/05/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
19	05/06/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
20	05/07/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
21	05/08/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
22	05/09/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
23	07/10/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
24	05/11/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
25	05/12/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
26	06/01/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
27	05/02/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
28	06/03/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
29	07/04/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
30	05/05/2025	1.000,00	0,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

31	05/06/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
32	07/07/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
33	05/08/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
34	05/09/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
35	06/10/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
36	05/11/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
37	05/12/2025	1.000,00	100,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022

Declaração da Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 18ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), 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 nº 60/21"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão ("Emissão"), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;

(ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM nº 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 1ª Série da 18ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO." celebrado entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 , CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o n° 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares 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 terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Assinatura Eletrônica: 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/SP, 17 de outubro de 2022.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

_____

Nome: Letícia Viana Rufino
Cargo: Diretora
CPF: 332.360.368-00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022

Declaração da Instituição Custodiante

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 18.282.093/0001-50 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, 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 18ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 17 de outubro de 2022 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Assinatura Eletrônica: 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/SP, 17 de outubro de 2022.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP
Instituição Custodiante

_____
Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Cargo: Diretor
CPF: 488.920.760-00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

ANEXO VI
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022

Declaração do Coordenador Líder

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da 18ª Emissão da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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, 17 de outubro de 2022.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

_____

Nome: Letícia Viana Rufino
Cargo: Diretora
CPF: 332.360-368-00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 18ª
Número da Série: 1ª
Emissor: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na cidade de São Paulo, 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.
Quantidade: 65.000 (sessenta e cinco mil)
Forma: Nominativa escritural

Assinatura Eletrônica: 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.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 17 de outubro de 2022.

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

_____

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Diretor
CPF: 001.362.577-20

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

ANEXO VIII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022

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:

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 05/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas. (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 35.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 35300
Data de Vencimento: 05/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 25/07/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 26.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 26100
Data de Vencimento: 30/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiadores - TARJAB INCORPORADORA LTDA, TARJAB INCORPORADORA LTDA., FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA., VIST PARTICIPAÇÕES LTDA., THITHA PARTICIPAÇÕES LTDA., DANIELE ESTEVES ROSS GOLINO, MARCELO GOLINO, CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES, SIMONE CHADALAKIAN BORGES, LILIANE FABRETI ROS DOMINGUES, SÉRGIO FERNANDO DOMINGUES; (II) Fundo de Reserva: Tendo em vista que parte do Preço de Aquisição Líquido ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva com o valor para composição inicial de R$ 624.929,11 (seiscentos e vinte e quatro mil, novecentos e vinte e nove reais e onze centavos) (Fundo de Reserva). (III) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas: a) os Fiduciantes (Tarjab Incorporadora e Tarjab Construções) detêm 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Sociedade, equivalente a 1.000 (mil) quotas (?Quotas?), todas com valor nominal de R$1,00 (um real) cada quota; (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula do imóvel: nº 236.908 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo IMÓVEL: Avenida dos Carinás nºs 321 e 333, e Alameda dos Maracatins nº 1600, Vila Helena, Indianópolis ? 24º Subdistrito; Matrícula do imóvel: nº 200.191 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo IMÓVEL: Al. dos Maracatins nº 128, antiga Rua dos Tapuias, Vila Helena, em Indianópolis ? 24º Subdistrito. (V) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: Emitiu, em favor do Cedente, as Cédulas de Crédito Bancário nº 41501082-9 (CCB 1), nº 41501113-2 (CCB 2), nº 41501114-0 (CCB 3), nº 41501115-9 (CCB 4) e nº 41501116-7 (CCB 5, em conjunto as CCB), conforme identificadas nas respectivas CCI (conforme definidas abaixo) e descritas no ANEXO I do Contrato de Cessão.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - São Judas: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Imóveis, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no Anexo I deste Contrato de Alienação Fiduciária; (i.i) Alienação Fiduciária de Imóveis - PHV: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Imóveis, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no Anexo I deste Contrato de Alienação Fiduciária. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) direitos creditórios performados oriundos de contratos de locação que tenham como objeto os imóveis descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (b) direitos creditórios futuros a serem originados de contratos de locação que terão como objeto os imóveis descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) direitos creditórios performados oriundos de alienação dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) direitos creditórios futuros a serem originados de eventual alienação dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária em favor de terceiros; (iii) Aval: Avalistas conjuntamente, o Sr. PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS e o Sr. PAULO HENRIQUE CARVALHO DE VASCONCELOS; (iv) Fundo de Liquidez: Por meio de retenção na primeira data de Integralização, de parcela do Preço de Integralização, que serão mantidos na Conta Centralizadora, destinado, conforme o caso (i) ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias; e (ii) para garantir o adimplemento de determinados eventos de	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

pagamento dos CRI, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado, no valor equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez e ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme aplicável. (v) Fundo de Despesa: Por meio de retenção na primeira data de Integralização, de parcela do Preço de Integralização, que serão mantidos na Conta Centralizadora, destinado, conforme o caso (i) ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias; e (ii) para garantir o adimplemento de determinados eventos de pagamento dos CRI, sempre na eventualidade de inexistência de recursos suficientes para a realização de tal pagamento na Conta do Patrimônio Separado, no valor equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez e ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme aplicável.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 30/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: prestado pelos Avalistas ADRIANO CORDEIRO, ESTELA MARTA DA SILVEIRA CORDEIRO, CÁSSIO CORDEIRO, CLÁUDIA CRISTINA DA SILVEIRA CORDEIRO. (ii) Fiança: (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. (iv) Alienação De Imóvel: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas alienações fiduciárias sobre os imóveis listados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (v) Fundo de Reserva: Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI. (vi) Fundo de Despesas: Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 25/07/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 30/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: prestado pelos Avalistas ADRIANO CORDEIRO, ESTELA MARTA DA SILVEIRA CORDEIRO, CÁSSIO CORDEIRO, CLÁUDIA CRISTINA DA SILVEIRA CORDEIRO. (ii) Fiança: (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. (iv) Alienação De Imóvel: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas alienações	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

fiduciárias sobre os imóveis listados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (v) Fundo de Reserva: Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI. (vi) Fundo de Despesas: Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 15.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 15100
Data de Vencimento: 08/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Hipoteca referente à fração ideal de 29,5357% do imóvel de matrícula nº 230.222 no Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO; Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento; Aval de quatro pessoas físicas e a Loft Construtora e Incorporadora Ltda; Alienação Fiduciária das Cotas emitidas pela Devedora de propriedade dos Avalistas, em favor da Emissora; e Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nºs 317.774, 317.775, 317.776, 317.777, 317.778, 47.611, 109.486, 111.947 e 111.959 todas do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 29/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Fiança; e (iv) Fundo de Reserva;	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Garantia Fidejussória; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 28/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 29/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 14	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 28/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 15	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 28/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 16	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 28/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 18	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 13.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 13300
Data de Vencimento: 29/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Garantia Fidejussória.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 19	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Garantia Fidejussória.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 37.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 37500
Data de Vencimento: 30/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252. **100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a data da elaboração do Relatório Anual, não recebemos os seguintes documentos: - Declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 23	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 37.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 37500
Data de Vencimento: 30/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252. **100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Inadimplementos no período: Até a data da elaboração do Relatório Anual, não recebemos os seguintes documentos: - Declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 25	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 9.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 9750
Data de Vencimento: 30/10/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 26	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 10.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 10300
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Destinação dos Recursos, referente ao período de dezembro de 2021 a maio de 2022; Recebemos a documentação, sendo certo que foram consideradas despesas que não possuem caráter imobiliário; e - 4º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 29/06/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 27	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 27/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 28	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 27/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 30	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 18.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 18270
Data de Vencimento: 26/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 31	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 28/01/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) As Alienações Fiduciárias de Imóveis a serem celebradas, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Garantia Fidejussória e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 32	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 6.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 6800
Data de Vencimento: 26/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 34	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 19/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a data da elaboração do Relatório Anual, não recebemos os seguintes documentos: - Auditoria legal (DD) dos demais imóveis para efetivação da aquisição do Imóvel; e - Cópia do Contrato de AF de Imóvel (Imóveis 218, 226, 228, 232 e 242), devidamente registrada no RI competente, bem com as matrículas dos imóveis em garantia.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 35	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 51.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 51000
Data de Vencimento: 04/07/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) (i) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fiança; e (vi) Fundo de Juros.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 16/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a data da elaboração do Relatório Anual, não recebemos os seguintes documentos: - Alienação Fiduciária de Imóvel averbada nas matrículas do RGI nos termos do Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 30.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 30500
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelo Fiador Leandro Goes de Barros; (ii) Fundo de Obra - Cláusula 2.1.2 da CCB; (iii) Fundo de Despesas - Cláusula 2.1.2 da CCB; (iv) Fundo de Reserva - Cláusula 2.1.2 da CCB; (v) Fundo de Reserva de Obras - Cláusula 2.1.2 da CCB; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel - correspondente a 85,92% do Imóvel (excluídas as unidades objetos de permuta e as unidades integralmente quitadas até a data de Emissão do Termo de Securitização, conforme descritas Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), representativa das futuras unidades autônomas indicadas no Anexo II da CCB; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - celebrado entre a Devedora e a Emissora; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - representado pela CCI.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Data de Vencimento: 08/07/2027
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Garantia Fidejussória; (iv) Fundo de Reserva;

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 05/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iv) Fundo de reserva; e (v) Fiança.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 37	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 6.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 6200
Data de Vencimento: 02/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança; Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 38	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 15.027.855,94	**Quantidade de ativos:** 14851
Data de Vencimento: 18/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,36% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 39	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 1.807.095,41	**Quantidade de ativos:** 1579
Data de Vencimento: 18/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 26,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 40	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 45.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 45500
Data de Vencimento: 03/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 41	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 56.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 56000
Data de Vencimento: 03/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 42	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 24/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Quotas, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) a Alienação Fiduciária de Quota de Fundo, (vi) a Fiança, e (v) o Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 43	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 28/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação fiduciária; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Ativo: CRI	
Série: 47	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 30/10/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado do relatório de medição de obras, nos termos dos Anexos IX e XI do Termo de Securitização, referente ao período vencimento em maio de 2022; (Recebemos no dia 24.05.2022, contudo, os documentos enviados contém despesas inadequadas, além da declaração ter considerado despesas ainda não incorridas); - Demonstrações Financeiras da PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A; - Demonstrações Financeiras da Anuente Plantas Vila Buarque, bem como Contrato Social Atualizado; - Demonstrações Financeiras da Fiduciante Aracária Developments, bem como Estatuto Social Atualizado; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Mogno no RGI (M. 74.365); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Cambuci; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Baobá no RGI (M. 105.469) e - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivados na JUCESP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fiança e o (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 48	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 10.150.000,00	**Quantidade de ativos:** 10150
Data de Vencimento: 30/10/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado do relatório de medição de obras, nos termos dos Anexos IX e XI do Termo de Securitização, referente ao período vencimento em maio de 2022; (Recebemos no dia 24.05.2022, contudo, os documentos enviados contém despesas inadequadas, além da declaração ter considerado despesas ainda não incorridas); - Demonstrações Financeiras da PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A; - Demonstrações Financeiras da Anuente Plantas Vila Buarque, bem como Contrato Social Atualizado; - Demonstrações Financeiras da Fiduciante Aracária Developments, bem como Estatuto Social Atualizado; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Mogno no RGI (M. 74.365); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Cambuci; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Baobá no RGI (M. 105.469) e - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivados na JUCESP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fiança e o (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 49	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 30/12/2024	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (v) os Fundos.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 50	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Fiança.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 36.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 36500
Data de Vencimento: 08/04/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 55	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciárias de Quotas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 56	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 06/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii)Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Liquidez; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii)Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Aval; (iv) Fundos de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii)Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Aval; (iv) Fundos de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 18,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 31.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 31500
Data de Vencimento: 29/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Garantias: Com garantia adicional: (i) aval: Isis Wendpap Dequech, Magda Nakaoka Domene Producers Ltda. e Guilherme Balan; (ii) alienação fiduciária de imóveis de nº 2.805 e 2.276 registrados na comarca de Mirador - MA; e (iii) Cessão fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que o Devedor e o Sr. Guilherme detêm e/ou virão a deter, de tempos em tempos, em face dos Clientes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja, os quais devem ser obrigatoriamente depositados na Conta Centralizadora; (ii) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) mantidos na Conta Centralizadora (?Direitos Cedidos Fiduciariamente?), tal como detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?); e será ainda, facultado ao Devedor (iii) realizar o pagamento na Conta do Patrimônio Separado de, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor suficiente para pagamento integral da PMT (?Cash Collateral?), caso este, em que o Devedor estará dispensado de formalizar a Cessão Fiduciária de Recebíveis mencionada acima, sendo certo que, caso o Cash Collateral seja insuficiente para o pagamento da PMT, o Devedor deverá, com até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento da PMT, complementar, mediante o depósito na Conta do Patrimônio Separado, o valor para pagamento integral da PMT, sob pena de incidir em uma hipótese de vencimento antecipado automático da operação.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da emissão: (i) fiança outorgada Agro Pecuária Rio Paraíso LTDA., Alber Martins Guedes, Michele Medino de Oliveira, Maurício Schneider Pereira, Elias Borba, Leandro Colognese, Luiz Eduardo da Rocha Pannuti e Juan Henrique Mena Acosta; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) fundo de despesas; (iv) fundo de reserva; e (v) cessão fiduciária de conta vinculada.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.103.000,00	**Quantidade de ativos:** 21103
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária ; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

ANEXO IX
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022

Destinação dos Recursos

Descrição dos imóveis adquiridos

Imóveis Lastro	Endereço	Matrículas	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Verso – Julia Cortines	Rua Julia Cortines, nºs 95 e 69, Ipiranga, CEP 04279-060, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 244.981 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, decorrente da unificação das matrículas nº 6.900 e nº 60.128, ambas do 6º RGI de São Paulo/SP	[Sim]	[Não]	[Não]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

ANEXO X

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2022

Modelo De Declaração Financeira De Destinação Dos Recursos

Período: __ /__ /__ até __ /__ /__

ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 488, Conjunto 1.001, Vila Nova Conceição, CEP 04535-001, inscrita perante o CNPJ sob o nº 39.678.876/0001-27 ("Emitente") declara, em cumprimento na Cédula de Crédito Bancário nº 41501146-9, emitida pela Emitente em 17 de outubro de 2022 que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da respectiva CCB foram utilizados pela Emitente e/ou pelas suas controladas indicadas abaixo, até a presente data e no respectivo semestre para o desenvolvimento de projetos de natureza imobiliária, conforme descrito abaixo:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula/Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Compra de terreno, Incorporação, Infraestrutura, Construção, Marketing e Outros	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e)/recibo[x]/ted[x]/doc[x]/boleto(autenticação)/outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[·]	[·]	[·]	[·]		[·]	[·]	[·]	%	R$
Total destinado no semestre				%				R$	
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data								R$	
Valor da Oferta								R$ 0	

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedade por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emitente, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

[local e data]

ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: Roberto de Castro Visnevski

Cargo: Administrador

CPF: 040.607.685-53

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO É MERAMENTE ESTIMATIVO E NÃO CONSTITUI COMPROMISSO OU OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

Desenvolvimento do Empreendimento Alvo

	Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula e cartório	Percentual do recurso recebido da Oferta	Valor aproximado	Data estimada	Habite-se	Está sob o regime de incorporação?	Montante de recursos destinados ao empreendimento decorrentes de outros CRI (R$)
1	Verso – Julia Cortines	Rua Julia Cortines, nº 67 e nº 95, CEP 04279-060, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 244.981 – 6º RGI de São Paulo/SP, unificação das matrículas nº 6.900 e nº 60.128, ambas do 6º RGI de São Paulo/SP	100%	63.902.150,06	Não	Não	Sim	18.133.708,10

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

	NOME DO EMPREENDIMENTO	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhões)						
		Endereço	Matrícula e Cartório	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	2º Semestre 2024
1.	Verso – Júlia Cortines	Rua Julia Cortines, nºs 95 e 69, Ipiranga, CEP 04279-060, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 244.981 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, decorrente da unificação das matrículas nº 6.900 e nº 60.128, ambas do 6º RGI de São Paulo/SP	R$ 5.373.081,41	R$ 11.407.109,48	R$ 21.272.532,04	R$ 21.414.086,47	R$ 5.533.190,60

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

BARBARA FENDER FAUSTINONI (CPF 365.125.158-62)

André Maicon Matias Dantas (CPF 459.836.648-67)

Letícia Viana Rufino (CPF 332.360.368-00)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N3ABJ-Z68SH-LXQ6E-RJLVL.