

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA**



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

18 de agosto de 2022

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	18
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	22
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI.....	27
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI.....	27
CLÁUSULA SEXTA – PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRI.....	32
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES.....	35
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	39
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	44
CLÁUSULA DEZ – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	51
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL.....	55
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	63
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE.....	66
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	67
CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES.....	67
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS.....	68
CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	76
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	77
CLÁUSULA VINTE – FORO.....	77



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de emissora:

I. **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

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

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª emissão, da Companhia Província de Securitização, de acordo com o a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, a Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, a Instrução da CVM nº 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 instrumento:

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 adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“ <u>Adquirente</u> ”:	Terceiro adquirente do(s) Imóvel(is) Estoque, Unidades ou Frações Ideais;
------------------------	---

<u>“Agente Fiduciário”:</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	As alienações fiduciárias dos Imóveis, a serem constituídas pelas Devedoras e pelas SPEs Destinação em favor da Emissora por meio da celebração de cada Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	A alienação fiduciária em garantia constituída sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Aurigal e Upcon 32, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia às Obrigações Garantidas;
<u>“Alienação Fiduciária de Ações”:</u>	A alienação fiduciária em garantia a ser constituída, sobre 100% (cem por cento) das ações de emissão da Upcon 7, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, em garantia às Obrigações Garantidas;
<u>“Amortização Extraordinária Compulsória”:</u>	As hipóteses de amortização extraordinária das CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nelas previstos, nos termos da cláusula 4.1. das CCB;
<u>“ANBIMA”:</u>	A 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/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Assembleia Especial de Investidores” ou “Assembleia Especial”:</u>	Assembleia Especial de Investidores a ser realizada em conformidade com a Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Aurigal”:</u>	A AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.495.017/0001-00;
<u>“Banco Liquidante”:</u>	O BANCO 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, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>“Boletins de Subscrição”:</u>	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores

	subscriverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>CCB</u> ”:	Quando referidas em conjunto a CCB Gafisa, a CCB Upcon 32, a CCB Aurigal e a CCB Upcon 7;
“ <u>CCB Gafisa</u> ”:	A “ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 41501130-2 Referente a Crédito Imobiliário</i> ”, emitida na presente data pela Gafisa em favor da Cedente, no valor de R\$43.100.000,00 (quarenta e três milhões e cem mil reais);
“ <u>CCB Upcon 32</u> ”:	A “ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 41501129-9 Referente a Crédito Imobiliário</i> ”, emitida na presente data pela Upcon 32 em favor da Cedente, no valor de R\$16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais);
“ <u>CCB Aurigal</u> ”:	A “ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 41501128-0 Referente a Crédito Imobiliário</i> ”, emitida na presente data pela Aurigal em favor da Cedente, no valor de R\$20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais);
“ <u>CCB Upcon 7</u> ”:	A “ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 41501134-5 Referente a Crédito Imobiliário</i> ”, emitida na presente data pela Upcon 7 em favor da Cedente, no valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
“ <u>CCI</u> ”:	Em conjunto, a CCI 1, CCI 2 e a CCI 3, conforme descritas no Anexo I deste Termo;
“ <u>CCIs 1</u> ”:	Em conjunto, as 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, emitidas na presente data pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 1, oriundos da CCB Aurigal e CCB Upcon 32, conforme descritas no Anexo I deste Termo;
“ <u>CCI 2</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida na presente data pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2, oriundos da CCB Gafisa, conforme descrita no Anexo I deste Termo;

<u>“CCI 3”:</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida na presente data pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 3, oriundos da CCB Upcon 7, conforme descrita no Anexo I deste Termo;
<u>“Cedente” ou “Instituição Custodiante”:</u>	A COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50;
<u>“Cessão Fiduciária”:</u>	A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída ou a ser constituída, conforme o caso, pelas Devedoras, pela Gafisa 80 e pelas SPEs Destinação em favor da Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“CETIP21”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>“CNPJ/ME”:</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“CPF/ME”:</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
<u>“Código Civil”:</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Condições Precedentes”:</u>	Significa, em conjunto, as Condições Precedentes Gerais, as Condições Precedentes SPEs Terrenos e as Condições Precedentes Upcon 7;
<u>“Condições Precedentes Gerais”:</u>	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da parcela do Preço de Aquisição Líquido correspondente ao Primeiro Desembolso Gafisa e às Parcelas Subsequentes Gafisa, ao Primeiro Desembolso SPEs Terrenos, ao Primeiro Desembolso Upcon 7 e às Parcelas Subsequentes Upcon 7, conforme previstas na cláusula 3.6 do Contrato de Cessão;
<u>“Condições Precedentes SPEs Terrenos”:</u>	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Liberações SPE Terrenos, conforme previstas na cláusula 3.7 do Contrato

	de Cessão;
<u>“Condições Precedentes Upcon 7”:</u>	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Liberações Upcon 7, conforme previstas na cláusula 3.8 do Contrato de Cessão;
<u>“Conta Arrecadadora Aurigal”:</u>	A conta corrente nº 18390-8, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Conta Arrecadadora Gafisa”:</u>	A conta corrente nº 18226-4, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Conta Arrecadadora Upcon 7”:</u>	A conta corrente nº 18464-1, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Conta Arrecadadora Upcon 32”:</u>	A conta corrente nº 18466-6, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Contas Arrecadadoras”:</u>	em conjunto, a Conta Arrecadadora Aurigal, a Conta Arrecadadora Gafisa, Conta Arrecadadora Upcon 7 e a Conta Arrecadadora Upcon 32;
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	A conta corrente nº 18391-6, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Contas do Patrimônio Separado”:</u>	Em conjunto, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, as Devedoras, na qualidade de devedoras dos Créditos Imobiliários, sendo a Gafisa, ainda, na qualidade de fiadora, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Gafisa e a Gafisa 80, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Aurigal e a Upcon 32, na qualidade de intervenientes anuentes;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Gafisa Propriedades, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Upcon 7, na

	qualidade de intervenientes anuentes;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ” celebrado, nesta data, entre a Gafisa, a Aurigal, a Upcon 32 e as SPEs Destinação, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Em conjunto, os Créditos Imobiliários 1, os Créditos Imobiliários 2 e os Créditos Imobiliários 3;
<u>“Créditos Imobiliários 1”:</u>	A totalidade dos créditos imobiliários relativos ao valor do financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Aurigal e Upcon 32, conforme previsto na CCB Aurigal e na CCB Upcon 32, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos da CCB Aurigal e CCB Upcon 32, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB Aurigal e da CCB Upcon 32, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB Aurigal e à CCB Upcon 32;
<u>“Créditos Imobiliários 2”:</u>	A totalidade dos créditos imobiliários relativos ao valor do financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Gafisa, conforme previsto na CCB Gafisa, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos da CCB Gafisa, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB Gafisa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB Gafisa;
<u>“Créditos Imobiliários 3”:</u>	A totalidade dos créditos imobiliários relativos ao valor do financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Upcon 7, conforme previsto na CCB Upcon 7, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos da CCB Upcon 7, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB Upcon 7, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB Upcon 7;
<u>“CRI”:</u>	Em conjunto, os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, totalizando 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários objeto desta Emissão, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas

	respectivas CCI, por meio da formalização deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI 1ª Série</u> ”:	Os 36.900 (trinta e seis mil e novecentos) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 1, representados pelas CCIs 1, por meio da formalização deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI 2ª Série</u> ”:	Os 43.100 (quarenta e três mil e cem) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2, por meio da formalização deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI 3ª Série</u> ”:	Os 20.000 (vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Série, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3, por meio da formalização deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Cedente, pelas Devedoras e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
“ <u>CVM</u> ”:	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 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/ME sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Cada data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI na Conta Centralizadora;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	18 de agosto de 2022;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 26 de agosto de 2027, para os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série, e 26 de setembro de 2025, para os CRI 3ª Série;
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	Cada data de verificação da Razão Mínima de Garantia Estoque, da Razão Mínima de Garantia Terrenos, do Montante Mínimo do Fundo de Reserva e do Montante Mínimo do Fundo de Despesas, que será mensalmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento;

<u>“Devedoras”:</u>	Em conjunto, a Aurigal, Upcon 32, Gafisa e Upcon 7;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”:</u>	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
<u>“Documentos da Operação”:</u>	Em conjunto: (i) as CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI e as CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) os Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (viii) o presente Termo de Securitização; e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada Titular dos CRI;
<u>“Destinação de Recursos”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;
<u>“Emissora” ou “Securitizadora”:</u>	A COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada;
<u>“Emissão”:</u>	A 16ª emissão de CRI da Emissora;
<u>“Empreendimento(s) Alvo(s)” ou “Empreendimentos”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, e Outras Avenças”</i> , celebrado na presente data entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
<u>“Evento de Vencimento Antecipado”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13 das CCB;
<u>“Fiança”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Escriturador”:</u>	O 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 dos CRI;

“ <u>Fração Ideal</u> ”:	A fração ideal dos Empreendimentos, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Fração Ideal Livre</u> ”:	As demais frações ideais dos Empreendimentos que não estão sujeitas à Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5. deste Termo de Securitização;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Gafisa</u> ”:	A GAFISA S.A. , sociedade anônima, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07;
“ <u>Gafisa Propriedades</u> ”:	A GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, bloco 2, sala Signature II, Condomínio Edifício São Luiz, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.168.657/0001-74;
“ <u>Gafisa 80</u> ”:	A GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade anônima, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.272.306/0001-71;
“ <u>Garantias</u> ”:	Quando referidas em conjunto a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Ações, a Fiança e o Fundo de Reserva;
“ <u>Imóveis</u> ”:	Quando referidos, em conjunto e indistintamente, os Imóveis Estoque, as Unidades e as Frações Ideais;
“ <u>Imóveis Estoque</u> ”:	Os imóveis de propriedade da Gafisa e das SPEs Destinação, conforme descritos no Anexo I da CCB Gafisa, e assim identificados como “ <u>Imóveis Estoque</u> ” no Anexo III ao Contrato de Cessão;

<u>“Instrução CVM 476”:</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	Quando referidos em conjunto: (i) o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, na presente data, entre a Gafisa as SPEs Destinação, como fiduciantes, e a Emissora, como fiduciária; (ii) o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, na presente data, entre a Aurigal, como fiduciante, e a Emissora, como fiduciária; (iii) o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, na presente data, entre a Upcon 32, como fiduciante, e a Emissora, como fiduciária; e (iv) o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado, nos termos do Contrato de Cessão, entre a Upcon 7, como fiduciante, e a Emissora, como fiduciária;
<u>“Investidores Profissionais”:</u>	Os investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>“Investidores Qualificados”:</u>	Os investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;
<u>“IPCA/IBGE”:</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“JUCESP”:</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Juros Remuneratórios”:</u>	Tem o significado que lhes é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “g”, deste Termo de Securitização;
<u>“Lei nº 6.404/76”:</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei nº 14.430”:</u>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
<u>“Liberações Gafisa”:</u>	O montante remanescente da parcela do Preço de Aquisição Líquido devido à Gafisa, após o pagamento do Primeiro Desembolso Gafisa, que será liberado pela Emissora à Gafisa em parcelas, nos termos do Contrato de Cessão;

<u>“Liberações SPEs Terrenos”:</u>	O montante remanescente da parcela do Preço de Aquisição Líquido devido às SPEs Terrenos, após o pagamento do Primeiro Desembolso SPEs Terrenos, que será liberado pela Emissora às SPEs Terrenos em parcelas, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Liberações Upcon 7”:</u>	O montante remanescente da parcela do Preço de Aquisição Líquido devido à Upcon 7, após o pagamento do Primeiro Desembolso Upcon 7 e das Parcelas Subsequentes Upcon 7, que será liberado pela Emissora à Upcon 7 em parcelas, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“MDA”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”:</u>	O montante necessário para cobrir o valor projetado das Despesas pelos 3 (três) meses subsequentes à respectiva Data de Verificação;
<u>“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”:</u>	O montante equivalente à soma das seguintes despesas: (i) valor equivalente à soma de 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios de cada uma das CCB; (ii) valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas ao Imposto Territorial Predial Urbano – IPTU dos Imóveis; e (iii) valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas condominiais dos Imóveis Estoque e das Unidades (após a individualização das matrículas dos Terrenos), sendo certo que os montantes abaixo serão retidos em cada uma das Contas Arrecadoras, de forma proporcional aos Valores Principais de cada uma das CCB e conforme valor das despesas dos respectivos Imóveis das Devedoras;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	Significa o fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$100.000.000,00 (cem milhões reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras, nos termos dos Documentos da Operação;
<u>“Oferta”:</u>	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos,

	em conformidade com a Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
<u>“Parcelas Subsequentes Upcon 7”:</u>	A parcela do Preço de Aquisição Líquido devido à Upcon 7, no montante de até R\$3.360.000,00 (três milhões trezentos e sessenta mil reais), a ser liberado pela Emissora à Upcon 7 em 3 (três) parcelas mensais, nos dias 05 de setembro de 2022, 05 de outubro de 2022 e 07 de novembro de 2022, desde que tenham sido integralmente cumpridas as Condições Precedentes Gerais, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas CCI, pelas Contas do Patrimônio Separado, pelas Garantias e pelo Fundo de Despesas, após a instituição do regime fiduciário pela Cessionária, nos termos do Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Prazo de Colocação”:</u>	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 ocorrerá em (a) 30 de novembro de 2022, exclusivamente para os CRI 1, e (b) 6 (seis) meses, contados do início da Oferta, prorrogável a critério conjunto das Devedoras e da Emissora, semestralmente até o encerramento da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de envio pela Emissora do Comunicado de Início da Oferta; o que ocorrer primeiro;
<u>“Preço de Aquisição”:</u>	O montante de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) a ser pago pela Emissora às Devedoras, por conta e ordem da Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Preço de Aquisição Líquido”:</u>	É o montante equivalente ao Preço de Aquisição, descontado o montante de R\$396.044,52 (trezentos e noventa e seis mil e quarenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), referente ao pagamento das Despesas <i>Flat</i> e ao montante necessário para composição inicial do Fundo de Reserva, o Valor Inicial do Fundo de Despesas e dos valores devidos à título de Prêmio, sendo certo que tal Preço de Aquisição Líquido será liberado às Devedoras desde que observado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, sendo (i) para a Gafisa, no valor de R\$39.629.831,25 (trinta e

	nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil, oitocentos e trinta e um reais e vinte e cinco centavos); (ii) para a Upcon 32, no valor de R\$15.171.513,12 (quinze milhões, cento e setenta e um mil, quinhentos e treze reais e doze centavos); (iii) para a Aurigal, no valor de R\$18.757.507,13 (dezoito milhões, setecentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e sete reais e treze centavos) ; e (iv) para a Upcon 7, no valor de R\$18.389.712,88 (dezoito milhões, trezentos e oitenta e nove mil, setecentos e doze reais e oitenta e oito centavos);
<u>“Primeiro Desembolso Gafisa”:</u>	A parcela inicial do Preço de Aquisição Líquido devido à Gafisa, no montante de R\$20.503.850,32 (vinte milhões, quinhentos e três mil, oitocentos e cinquenta reais e trinta e dois centavos) a ser liberado pela Emissora à Gafisa em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Gerais;
<u>“Primeiro Desembolso SPEs Terrenos”:</u>	A parcela inicial do Preço de Aquisição Líquido devido às SPEs Terrenos, no montante de R\$7.755.607,37 (sete milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e sete reais e trinta e sete centavos) para a Upcon 32 e de R\$ 13.027.296,39 (treze milhões, vinte e sete mil, duzentos e noventa e seis reais e trinta e nove centavos) para a Aurigal, a ser liberada pela Emissora às SPEs Terrenos em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Gerais;
<u>“Primeiro Desembolso Upcon 7”:</u>	A parcela inicial do Preço de Aquisição Líquido devido à Upcon 7, no montante de R\$10.331.810,29 (dez milhões, trezentos e trinta e um mil, oitocentos e dez reais e vinte e nove centavos), a ser liberada pela Emissora à Upcon 7 em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Gerais;
<u>“Razão Mínima de Garantia Estoque”:</u>	Nos termos do Contrato de Cessão, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, o valor dos Imóveis Estoque, objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas;
<u>“Razão Mínima de Garantia Terrenos”:</u>	A partir da verificação da ocorrência dos eventos previstos nas Cláusulas 5.4. e 5.4.1. do Contrato de Cessão, o valor da soma do valor das Unidades ou Frações Ideais, conforme o caso, objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis ou o valor das Unidades ou Frações Ideais objeto das novas alienações fiduciárias deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um

	valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas;
“ <u>Razões Mínimas de Garantia</u> ”:	Significa, em conjunto, a Razão Mínima de Garantia Estoque e a Razão Mínima de Garantia Terrenos;
“ <u>Recebíveis</u> ”:	Os recebíveis futuros decorrentes da venda dos Imóveis Estoque, Unidades ou Fração Ideal, líquidos de comissões de vendas e tributos, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Relatório de Verificação</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.10 deste Termo de Securitização;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Contas do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas e as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”:	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos;
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”:	A Resolução CVM nº 81, de 30 de março de 2022;
“ <u>SPEs Destinação</u> ”:	Em conjunto (a) GAFISA SPE - 123 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.707.639/0001-90; (b) GAFISA SPE - 134 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.476.208/0001-47; (c) GAFISA SPE - 78 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de

	São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.265.845/0001-83 e (d) GDU LOTEAMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.415.652/0001-83;
<u>“SPEs Terrenos”</u> :	Em conjunto, a Aurigal e a Upcon 32;
<u>“Taxa DI”</u> :	Variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, <i>over extra-grupo</i> , calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet www.b3.com.br ;
<u>“Terrenos”</u> :	Os imóveis de propriedade da Upcon 32, da Aurigal e da Upcon 7, conforme descritos no Anexo I da CCB Upcon 32, da CCB Aurigal e da CCB Upcon 7, respectivamente, e assim identificados como <u>“Terrenos”</u> no Anexo III ao Contrato de Cessão;
<u>“Unidades”</u> :	As unidades autônomas dos Empreendimentos, quais sejam, aquelas que definidas como “Unidades” no Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Unidades Livres”</u> :	As demais unidades autônomas dos Empreendimentos que não estão sujeitas à Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e
<u>“Upcon 7”</u> :	A UPCON SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, conjuntos 21B e 22B, Brooklin, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.334.737/0001-18;
<u>“Upcon 32”</u> :	A UPCON 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.590.708/0001-07;
<u>“Titulares dos CRI”</u> :	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso; e

“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 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.

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 pelas CCI, cedidos à Emissora pela Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI, sendo os Créditos Imobiliários 1 vinculados aos CRI 1ª Série, os Créditos Imobiliários 2 vinculados aos CRI 2ª Série e os Créditos Imobiliários 3 vinculados aos CRI 3ª Série, todos da 16ª 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 Centralizadora e somente será liberado pela Emissora às Devedoras, por conta e ordem da Cedente, após o cumprimento das Condições Precedentes Gerais.

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 pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, sendo R\$36.900.000,00 (trinta e seis milhões e novecentos mil reais) referentes aos CRI 1ª Série, R\$43.100.000,00 (quarenta e três milhões e cem mil reais) referentes aos CRI 2ª Série e R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) referentes aos CRI 3ª Série.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas 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 pelas CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas 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 pelas CCI, as CCI, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária, os Recebíveis, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e as Contas 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;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculadas 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 às CCI e aos CRI e à custódia da Escritura de Emissão de CCI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (iv) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (v) 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 executados 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 foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão depositados diretamente nas respectivas Contas Arrecadoras, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação às Devedoras previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como o saldo devedor destes, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e por conta dos Recebíveis nas respectivas Contas Arrecadoras, 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 é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, conforme previsto pela Cláusula 7.1.1. do Contrato de Cessão, bem como dos valores para composição do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, bem como os valores devidos à título de Prêmio, conforme definido nas CCB, o Preço de Aquisição Líquido a ser recebido pelas Devedoras, por conta e ordem da Cedente, pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão é R\$91.948.564,38 (noventa e um milhões, novecentos e quarenta e oito mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e trinta e oito centavos).

2.8.1. O pagamento do Preço de Aquisição será realizado nos termos do Contrato de Cessão e dele serão deduzidos as despesas e custos relacionados à Emissão e descritas no Contrato de Cessão.

2.8.2. Nos termos do Contrato de Cessão, parte do Preço de Aquisição ficará retido para fazer frente às Despesas *Flat*, conforme descritas no Contrato de Cessão, e para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, bem como para pagamento do Prêmio previsto em cada uma das CCB.

2.9. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias:

2.9.1. Alienações Fiduciárias de Imóveis: As Alienações Fiduciárias dos Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, constituídas, nesta data, pela Gafisa, Upcon 32, Aurigal e SPES Destinação em favor da Emissora, nos termos dos respectivos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.9.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão, a Upcon 7 deverá celebrar a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis de sua propriedade em até 30 (trinta) dias contados da presente data, por meio da celebração do respectivo Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis Upcon 7").

2.9.1.2. Os Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus eventuais aditivos deverão ser registrados no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo de até 60 (sessenta)

dias a contar da data da celebração respectivos instrumentos, ressalvada a prorrogação do referido prazo, uma única vez pelo prazo de 60 (sessenta) dias, desde que a respectiva fiduciante comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo Oficial de Registro de Imóveis.

2.9.2. Cessão Fiduciária: A Cessão Fiduciária dos Recebíveis, constituída, nesta data, pela Gafisa, Upcon 32, Aurigal e SPEs Destinação, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

2.9.2.1. Nos termos Contrato de Cessão, a Upcon 7 deverá celebrar a Cessão Fiduciária sobre os Recebíveis de sua titularidade em até 30 (trinta) dias contados da presente data, por meio da celebração de um aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária”).

2.9.2.2. O Contrato de Cessão Fiduciária dos Recebíveis e seus eventuais aditivos deverão ser registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das fiduciantes no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da data da celebração dos contratos.

2.9.3. Alienação Fiduciária de Quotas: A Alienação Fiduciária de Quotas, constituída, nesta data, pela Gafisa e pela Gafisa 80, em favor da Emissora, sobre a totalidade das quotas de emissão da Aurigal e da Upcon 32, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.9.3.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditivos deverão ser registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das fiduciantes no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data da celebração dos contratos.

2.9.4. Garantia Fidejussória: A Gafisa assumiu, como fiadora e principal pagadora, 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, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e no artigo 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

2.9.4.1. A Fiança prestada no Contrato de Cessão considera-se prestada a título oneroso, uma vez que a Gafisa pertence ao mesmo grupo econômico das Devedoras, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

2.9.5. Alienação Fiduciária de Ações: Nos termos Contrato de Cessão, a Gafisa Propriedades deverá outorgar, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de emissão da Upcon 7, por meio **(i)** da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis Upcon 7 e com o Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia Upcon”).

7”); e (ii) da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações Nominativas da Upcon 7.

2.9.6. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição Líquido ficará retido na Conta Centralizadora, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva (“Fundo de Reserva”), cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”), sendo certo que os montantes abaixo serão retidos em cada uma das Contas Arrecadadoras, de forma proporcional aos Valores Principais de cada uma das CCB e conforme valor das despesas dos respectivos Imóveis das Devedoras:

- (i) valor equivalente à soma de 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios de cada uma das CCB;
- (ii) valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas ao Imposto Territorial Predial Urbano – IPTU dos Imóveis; e
- (iii) valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas condominiais dos Imóveis e das Unidades (após a individualização das matrículas dos Terrenos).

2.9.7. Em cada Data de Verificação, o montante retido no Fundo de Reserva deverá ser equivalente ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva.

2.9.8. O Montante Mínimo do Fundo de Reserva será calculado mensalmente pela Emissora em cada Data de Verificação.

2.9.9. Excussão das Garantias: Em caso de excussão de quaisquer Garantias, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, o montante obtido mediante referida excussão será destinado à amortização extraordinária da totalidade dos CRI, observados os termos previstos em cada um dos instrumentos constitutivos das Garantias.

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:

CRI 1ª Série:

- (a) **Emissão:** 16ª;
- (b) **Série:** 1ª;
- (c) **Quantidade de CRI 1ª Série:** 36.900 (trinta e seis mil e novecentos) CRI 1ª Série;
- (d) **Valor Global da Série:** R\$36.900.000,00 (trinta e seis milhões e novecentos mil reais), na Data de Emissão;

- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** não há;
- (g) **Juros Remuneratórios:** Os juros remuneratórios serão o equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% a.a. (cinco inteiros e cinquenta centésimos 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 1ª Série;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Prêmio:** A Emissora deverá realizar o pagamento do prêmio aos Titulares dos CRI 1ª Série, no montante total de R\$970.611,14 (novecentos e setenta mil, seiscentos e onze reais e quatorze centavos), conforme termos e condições definidos na CCB Aurigal e na CCB Upcon 32 e no Contrato de Cessão;
- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 18 de agosto de 2022;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento:** 26 de agosto de 2027;
- (p) **Prazo de vencimento:** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias;
- (q) **Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária, Fiança, Fundo de Despesa e Fundo de Reserva;
- (r) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (s) **Subordinação:** Não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 28 de setembro de 2022;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento da Amortização Programada:** 26 de agosto de 2027; e
- (v) **Forma:** nominativa e escritural.

CRI 2ª Série:

- (a) **Emissão:** 16ª;
- (b) **Série:** 2ª;
- (c) **Quantidade de CRI 2ª Série:** 43.100 (quarenta três mil e cem) CRI 2ª Série;
- (d) **Valor Global da Série:** R\$43.100.000,00 (quarenta e três milhões e cem mil reais), na Data de Emissão;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** não há;
- (g) **Juros Remuneratórios:** Os juros remuneratórios serão o equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% a.a. (cinco inteiros e cinquenta centésimos 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 2ª Série;

(h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(j) Prêmio: A Emissora deverá realizar o pagamento do prêmio aos Titulares dos CRI 2ª Série, no montante total de R\$607.618,35 (seiscentos e sete mil, seiscentos e dezoito reais e trinta e cinco centavos), conforme termos e condições definidos na CCB Gafisa e no Contrato de Cessão;

(k) Regime Fiduciário: Sim;

(l) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira: B3;

(m) Data de Emissão: 18 de agosto de 2022;

(n) Local de Emissão: São Paulo – SP;

(o) Data de Vencimento: 26 de agosto de 2027;

(p) Prazo de vencimento: 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias;

(q) Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária, Fiança, Fundo de Despesa e Fundo de Reserva;

(r) Coobrigação da Emissora: Não há;

(s) Subordinação: Não há;

(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 28 de setembro de 2022;

(u) Data do Primeiro Pagamento da Amortização Programada: 28 de agosto de 2023; e

(v) Forma: nominativa e escritural.

CRI 3ª Série:

(a) Emissão: 16ª;

(b) Série: 3ª;

(c) Quantidade de CRI 3ª Série: 20.000 (vinte mil) CRI 3ª Série;

(d) Valor Global da Série: R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão;

(e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

(f) Atualização Monetária: não há;

(g) Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão de 5,50% a.a. (cinco inteiros e cinquenta centésimos 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 deste Termo de Securitização;

(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

- (j) **Prêmio:** A Emissora deverá realizar o pagamento do prêmio aos Titulares dos CRI 3ª Série, no montante total de R\$306.176,52 (trezentos e seis mil, cento e setenta e seis reais e cinquenta e dois centavos), conforme termos e condições definidos na CCB Upcon 7 e no Contrato de Cessão;
- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 18 de agosto de 2022;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento:** 26 de setembro de 2025;
- (p) **Prazo de vencimento:** 1.134 (mil cento e trinta e quatro) dias;
- (q) **Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária, Fiança, Fundo de Despesa e Fundo de Reserva;
- (r) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (s) **Subordinação:** Não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 28 de setembro de 2022;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento da Amortização Programada:** 28 de outubro de 2024; e
- (v) **Forma:** nominativa e escritural.

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; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do 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 476, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela Emissora, 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 476.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe Instrução CVM 476, a Emissora 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 476, a Emissora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

3.3.3. Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no ato de subscrição dos CRI, os Investidores Profissionais poderão condicionar sua adesão à Oferta à subscrição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados, ou **(ii)** uma proporção ou

quantidade mínima de CRI, indicando, ainda, que, no caso de distribuição parcial dos CRI, pretendem receber **(a)** a totalidade dos CRI originalmente subscritos, ou **(b)** a quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente subscritos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI originalmente subscritos.

3.3.4. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, 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 476; e **(c)** são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo a Emissora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 abaixo.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Emissora 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 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, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 acima 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, e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 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 nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.



3.6. Declarações: Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo VII e Anexo X ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante.

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 pelos Investidores Profissionais.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizado à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido nos Boletins 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, acrescido dos Juros Remuneratórios *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 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, conforme o caso, e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento, sujeito às demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2. Juros Remuneratórios: cada CRI fará jus a uma remuneração, conforme indicado na Cláusula 3.1 e no Anexo II deste Termo de Securitização, a serem calculados da seguinte forma:

$$J = [VNb \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

Onde:

J = Valor da remuneração da respectiva série devida em cada Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização

dos CRI da respectiva série, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\textbf{Fator de Juros} = (\textbf{Fator DI} \times \textbf{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\textbf{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \textbf{TDI}_k)$$

Onde:

N = Número de taxas DI over utilizadas;

K = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\textbf{TDI}_k = \left[\left(\frac{\textbf{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$\textbf{Fator Spread} = \left(\frac{\textbf{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}}$$

Spread = 5,500 (cinco inteiros e cinquenta centésimos);



Dut = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: **Fator DI** $\times$ **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de “DI_k” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vii) Substituição da Taxa DI: se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, as Devedoras ficam desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão desta CCB, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA/IBGE. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE, a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares dos CRI e a Emitente não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar às Devedoras, o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

5.3. Amortização: O Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas indicadas na tabela do Anexo II, sendo as parcelas devidas calculadas conforme fórmula abaixo:

$$AAi = (VNb \times TAI) \times AMi$$

Onde:

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

VNb = Conforme definido anteriormente.

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - TAI” da CCB, nos termos estabelecidos na tabela constante do Anexo II deste documento.

Ami = Amortização mínima do i-ésimo período calculado com 10 casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte condicionante:

$$\begin{aligned} &\text{Se: } \frac{VNb}{SDi} \leq 1; AMi = 0 \\ &\text{Se: } \frac{VNb}{SDi} > 1; AMi = \left(\frac{VNb - SDi}{VNb \times TAI} \right) \end{aligned}$$

Onde:

SDi = Saldo devedor no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna “Saldo Devedor” do Anexo II deste Termo de Securitização.

O cálculo da parcela bruta de amortização será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$Pi = AAi + J$$

Onde:

Pi = Valor da i-ésima parcela bruta.

AAi = Conforme definido anteriormente.

J = Conforme definido anteriormente.

5.4. Prorrogação de Prazos: 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.

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

5.6. 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 – PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1. Pagamento Antecipado dos CRI: Os Créditos Imobiliários oriundos das CCB e representados pelas CCI poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado das CCB; **(ii)** caso seja exigido que as Devedoras realizem a Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos das CCB e do Contrato de Cessão; e **(iii)** por qualquer outro motivo previsto nos Documentos da Operação. 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 dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, e consequente resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos nas Contas 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, 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. Ainda, a Emissora deverá comunicar a B3, com a ciência do Agente Fiduciário, com antecedência de, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis da realização do resgate antecipado obrigatório, sendo certo que, para os CRI custodiados na B3, serão observados os procedimentos da B3 para realização do resgate antecipado obrigatório, que somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória dos Créditos Imobiliários. Nos termos previstos nas CCB e no Contrato de Cessão, o saldo devedor das CCB, e, consequentemente, dos CRI, deverá ser amortizado extraordinariamente, total ou parcialmente **(i)** por meio dos Recebíveis objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária; e/ou **(ii)** caso não sejam mantidas a Razão Mínima de Garantia Estoque e/ou a Razão Mínima de Garantia Terrenos, conforme previsto no Contrato de Cessão ("Amortização Extraordinária Compulsória"), observados os procedimentos da cláusula 6.1.1., conforme aplicável.

6.3. Vencimento Antecipado das CCB. Conforme os termos previstos na cláusula 13 das CCB.

6.4. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário 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 dos Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.

6.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Descontados os recursos necessários para pagamento das *Despesas Flat* (conforme definido no Contrato de Cessão), os recursos líquidos a serem

captados por meio da Emissão destinam-se ao financiamento imobiliário das Devedoras, sendo certo que os recursos oriundos da Emissão serão destinados exclusivamente para (em conjunto, a “Destinação de Recursos”): **(i)** o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas e desembolsadas nos últimos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI, com a aquisição, construção e/ou reforma dos imóveis onde serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo; e/ou; **(ii)** construção de empreendimentos imobiliários, a serem realizados por cada Devedora (“Empreendimentos Alvo”), incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição do(s) terreno(s) e os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, conforme descrito no Anexo VIII deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento, observado o cronograma indicativo da Destinação de Recursos previsto no Anexo VIII (“Cronograma Indicativo”).

6.6. Durante a vigência dos CRI, será facultado às Devedoras a inserção de novos imóveis no rol de Empreendimentos Alvo, desde que referida inserção seja aprovada pela Emissora, mediante aprovação prévia pelos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar a respectiva CCB o presente Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação que se façam necessários.

6.7. Para verificação da Destinação de Recursos pela respectiva Devedora para fins de reembolso, nos termos do inciso (i) da Cláusula 6.5. acima, cada Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, cópia dos respectivos comprovantes de pagamento, incluindo, mas não se limitando, ao(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s), e em caso de pagamento total de dívida, cópia do termo de quitação, referentes às despesas imobiliárias reembolsadas.

6.8. Para verificação da Destinação de Recursos pela respectiva Devedora para fins de destinação futura, nos termos do inciso (ii) da Cláusula 6.5. acima, independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total da CCB e/ou dos CRI, os recursos captados por meio da presente CCB deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 6.5., inciso (ii) acima, até a Data de Vencimento, ou até que a respectiva Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

6.9. Cada Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos, na forma do inciso (ii) da Cláusula 6.5. acima, ocorrerá conforme Cronograma Indicativo, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a respectiva Devedora poderá destinar os recursos provenientes das CCB em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a respectiva Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar as CCB ou quaisquer outros Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao presente Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB, desde que a respectiva Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.

6.10. Cada Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das CCB, semestralmente, a partir da Data de Emissão e até a alocação total do valor principal líquido das CCB, no dia 20 (vinte) de cada mês imediatamente posterior ao encerramento de cada semestre findo contado da presente data, sendo certo que o primeiro relatório será devido em 20 de março de 2023, o efetivo direcionamento dos recursos obtidos por meio da presente CCB para o respectivo Empreendimento Alvo, devendo **(a)** observar a declaração a ser emitida pela Emitente nos moldes do Anexo IX do presente Termo de Securitização (“Relatório de Verificação”), devidamente assinada pelos representantes legais da Emitente, acompanhado da cópia do cronograma físico de avanço das obras e do relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, descrevendo detalhadamente os valores e percentuais destinados ao respectivo Empreendimento Alvo no respectivo período (“Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos”); e **(b)** quando solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário para fins de verificação da Destinação dos Recursos, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, este último acompanhado de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, sendo necessário o envio de uma planilha em Excel com os dados da Nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago), caso necessário realizar o envio dos atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

6.11. O Anexo VIII deste Termo de Securitização descreve (i) a destinação futura dos recursos oriundos da Emissão, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Empreendimentos Alvos; e (ii) as despesas imobiliárias já incorridas pelas Devedoras e que serão reembolsadas com parte dos recursos captados por meio da Emissão.

6.12. As Devedoras declararam, por meio de cada CCB, que os Empreendimentos Alvos não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão das Devedoras e/ou empresas integrantes de seu grupo econômico.

6.13. A obrigação de comprovação da Destinação dos Recursos, nos termos desta Cláusula 6.5 somente se extinguirá na Data de Vencimento ou quando da comprovação, pelas Devedoras, da utilização integral dos recursos obtidos com a Emissão, conforme Destinação de Recursos, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado das CCB ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à Destinação de Recursos das CCB perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

6.14. Cada Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios de



Destinação de Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela respectiva Devedora por meio da respectiva CCB.

6.15. Cada Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos, 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.

6.16. As Devedoras se comprometeram, através de cada CCB, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da respectiva CCB exclusivamente conforme a Cláusula 6.5 acima.

6.17. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela respectiva Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

6.18. O Agente Fiduciário **(i)** será responsável por verificar, com base no Relatório de Verificação e nos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, o cumprimento, pela respectiva, da efetiva Destinação dos Recursos para fins do inciso (ii) da Cláusula 6.5. acima; e **(ii)** se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

6.19. Ainda, as Devedoras se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 6.5. e de suas subcláusulas.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES

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, previsto no Anexo 32-II da Resolução CVM nº 80/22, 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 após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no

Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema “Fundos.NET”.

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 da Cedente e/ou das Devedoras, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, 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 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, 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 por Auditor Independente e, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado como 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 acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, 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 Emissora perante os Titulares dos CRI.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

7.7. Envio de Informações e/ou Documentos aos Titulares dos CRI: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, a Emissora obriga-se a enviar, sempre que solicitado, e desde que tenha recebido os documentos, bem como as informações necessárias para emissão de seus controles, ao Titulares dos CRI em

até 2 (dois) Dias Úteis, contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Emissora.

7.8. 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.

7.9. 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) com relação às CCIs, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (d) 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;
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do Contrato de Cessão;
- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas 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;
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (h) 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 pelas CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(i) conforme declarado pelas Devedoras, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Garantias;

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

(k) 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;

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

(m) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(n) assegurará a constituição do Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão 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) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e

(q) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre do lastro, inclusive quando custodiados na B3, não sejam cedidos a terceiros.

7.9.1. 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 26 da Lei nº 14.430 e pelo artigo 2º, inciso VIII, do suplemento

A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Contas do Patrimônio Separado, a Cessão Fiduciária e os Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Ações, o Fundo Reserva, o Fundo de Despesas e as Alienações Fiduciárias de Imóveis, bem como sobre qualquer valor que venha a ser depositado nas Contas do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Para fins de instituição do Regime Fiduciário ora constituído, este Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada.

8.1.1. Os bens e direitos que integram o Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

8.1.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos bens e direitos que integram o Patrimônio Separado.

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

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

8.2. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará bem como enviará ao Agente Fiduciário as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 120 dias após o término do exercício social, qual seja, o dia 31 de março de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Instrução CVM 60.

8.2.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa comprovada, dolo,

descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.2.2. 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 Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da cláusula onze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias 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, deverão ser observados os § 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

8.3. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização serão suportados pelas Devedoras, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Devedoras sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.3.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, será devida pelas Devedoras, com recursos do Fundo de Despesas, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.3.2. Sobre os valores em atraso devidos pelas Devedoras 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.

8.4. Guarda dos Documentos da Operação: A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda de 1 (uma) cópia da via negociável e da via não negociável de cada uma das CCB, 1 (uma) via original/digital (formato eletrônico .pdf) da Escritura de Emissão de CCI e das CCI até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. A Emissora será responsável pela guarda da via digital negociável e de 1 (uma) via digital não negociável de cada uma das CCB, bem como de uma via original digital de todos os demais Documentos da Operação, sem prejuízo do registro deste Termo de Securitização para custódia perante a B3, nos termos da regulamentação em vigor.

8.5. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Em relação aos CRI 1ª Série e CRI 2ª Série, observado o disposto no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários 1 e dos Créditos Imobiliários 2, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada, recebimento dos respectivos Recebíveis ou realização das respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de

pagamentos em cada uma das séries de CRI, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das Despesas, caso os recursos mantidos no Fundo de Despesas não sejam suficientes e as Devedoras não arquem diretamente com tais custos e despesas;
- (ii) retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios da respectiva série de CRI, referente ao período transcorrido, caso a respectiva Devedora não o faça;
- (iv) retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; e
- (v) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário da respectiva série de CRI; e
- (vi) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das demais séries de CRI de forma proporcional ao saldo devedor de cada série.

8.6. Em relação aos CRI 3ª Série, observado o disposto no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários 3, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada, recebimento dos respectivos Recebíveis ou realização da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis, 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:

(i) até a expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo da Upcon 7, conforme descrito na CCB Upcon 7 e neste Termo de Securitização (“Empreendimento Upcon 7”), os recursos decorrentes das vendas das Unidades e das Frações Ideais de propriedade da Upcon 7 serão recebidos na conta corrente nº 130234654, agência nº 2271, mantida junto ao Banco Santander S.A. (Banco nº 033), de titularidade e livre movimentação da Upcon 7. Nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária, a Upcon 7 se obrigou a, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento, dar a seguinte destinação aos referidos recursos em cada Data de Pagamento, observada, necessariamente, a prioridade abaixo definida:

- a) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora, caso os recursos mantidos no Fundo de Despesas não sejam suficientes e as Devedoras não arquem diretamente com o pagamento de tais despesas quando devidas;
- b) pagamento dos valores necessários à eventual recomposição do Fundo de Despesas, mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora, caso este esteja inferior ao Montante

Mínimo do Fundo de Despesas e não tenha sido recomposto nos termos do Contrato de Cessão;

- c) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 3ª Série referente ao período transcorrido, mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora, caso a Upcon 7 não aporte recursos na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora Upcon 7 para tanto;
- d) pagamentos dos valores necessários à eventual recomposição do Fundo de Reserva, mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora, caso este seja inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva e não tenha sido recomposto nos termos do Contrato de Cessão; e
- e) pagamento de custos e despesas decorrentes do desenvolvimento do Empreendimento Upcon 7, nos termos da CCB Upcon 7.

(ii) após a expedição do Habite-se do Empreendimento Upcon 7, conforme apurado pela Gerenciadora, conforme definido no Contrato de Cessão, a Upcon 7 obriga-se a notificar os Adquirentes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para que estes passem a depositar os recursos decorrentes das vendas das Unidades e das Frações Ideais de propriedade da Upcon 7 na Conta Arrecadadora Upcon 7. Mediante o recebimento de tais recursos na Conta Arrecadadora Upcon 7, referidos recursos terão a seguinte destinação em cada Data de Pagamento, observada, necessariamente, a prioridade abaixo definida:

- a) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, caso os recursos mantidos no Fundo de Despesas não sejam suficientes e as Devedoras não arquem diretamente com o pagamento de tais despesas;
- b) retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso este seja inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas e não tenha sido recomposto;
- c) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 3ª Série referente ao período transcorrido, caso a Upcon 7 não aporte recursos para tal finalidade na Conta Centralizadora ou na Conta Arrecadadora Upcon 7;
- d) retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva e não tenha sido recomposto;
- e) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série; e
- f) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das demais séries de CRI de forma proporcional ao saldo devedor de cada série.

8.6.1. Caso os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI, a Emissora notificará as Devedoras para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas neste Termo de Securitização.

8.7. Aplicação de Recursos das Contas do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários poderão ser aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.7.1 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.

8.7.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta Centralizadora serão aplicados pela Emissora em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos"). Os rendimentos, líquidos de quaisquer impostos a que estejam sujeitos, auferidos exclusivamente com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

8.7.2. Não serão devidos pela Securitizadora às Devedoras ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente nas Contas do Patrimônio Separado, ou que não sejam objetos da aplicação para as garantias previstas neste Termo de Securitização.

8.7.3. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes nas Contas do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos às Devedoras.

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 6º da Resolução CVM 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 II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (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 § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 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 V, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com as Devedoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão Fiduciária, quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como nos demais órgãos aplicáveis, conforme o caso. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que na data da excussão da Garantia seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos; e
- (h) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

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 Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia às Obrigações Garantidas, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, nos termos dos Documentos da Operação, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar as Devedoras a reforçar a respectiva Garantia, se for o caso, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, observadas as Razões de Garantia previstas nos Documentos da Operação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento Balcão B3), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento Balcão 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;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste 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 dos 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 dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu *website*;

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

(q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o respectivo Regime Fiduciário;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores 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; e

(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 o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

9.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas das Devedoras, 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.

9.3.2. 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 dos Patrimônio Separado, 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)** uma parcela de implantação no valor de R\$26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e **(b)** parcelas anuais no valor de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

9.4.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) acima será devido pela Emissora, com recursos disponíveis nas Contas do Patrimônio Separado, e/ou pelas Devedoras a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

9.4.2. A parcela (b) citada na Cláusula 9.4 acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

9.4.4. As parcelas citadas na Cláusula 9.4 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), 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.

9.4.5. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

9.5. Encargos das Remunerações: Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.5.1. As parcelas citadas na cláusula 9.4 poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

9.6. Adicionalmente, as Devedoras e/ou a Emissora, com recursos disponíveis nas Contas do Patrimônio Separado, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelas Devedoras, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, com recursos disponíveis nas Contas do Patrimônio Separado, e ou pelas Devedoras. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI e pelas Devedoras. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; **(vi)** revalidação de Laudos de Avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(vii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou das Devedoras, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(viii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(ix)** custos e despesas relacionadas à B3.

9.6.1. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou às Devedoras e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.6.2. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou

realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida das Devedoras, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos Titulares dos CRI e às Devedoras com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

9.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos disponíveis nas Contas do Patrimônio Separado, pelas Devedoras ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

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

9.6.5. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

9.7. Substituição do Agente Fiduciário: O 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 dos CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário.

9.8. 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 29 da Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

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

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

9.11. 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.

9.12. 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.

9.13. 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 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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 – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma

Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27, inciso IV da Lei nº 14.430 e do artigo 2º, inciso XIV da Resolução CVM 60:

- (i) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias (desde que as obrigações das Devedoras tenham sido observadas) e não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida;
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- (vi) ocorrência de hipóteses que ensejem a Antecipação Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado; e
- (vii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

10.2. A Assembleia Especial mencionada na Cláusula 10.1 acima, instalar-se-á, **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação. Em caso de Assembleia Especial realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital.

10.2.1. Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM 60.

10.3. Na Assembleia Especial de que trata a Cláusula 10.1 acima, será convocada mediante publicação de edital no jornal de publicação da Emissora, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias. Caso não haja quórum suficiente para: **(i)** instalar a Assembleia Especial em primeira ou segunda convocações ou, ainda que instalada; **(ii)** deliberar a matéria, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, não deverá liquidar o Patrimônio Separado.

10.4. Em referida Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar, inclusive: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

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

10.5.1. Na hipótese de os Titulares dos CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas Garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

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

10.7. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da

liquidação do Patrimônio Separado.

10.8. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

10.9. Adicionalmente ao exposto acima, a ocorrência dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, neste caso o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ciência, para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Emissora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores:

- (i)** não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Agente Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (ii)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (iii)** decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

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

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

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL

11.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez 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., toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Devedoras.

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 11.3 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, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430.

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. Os editais de convocação de Assembleia Especiais, 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 30 da Lei nº 14.430.

11.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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 das 3 (três) publicações do edital relativo

à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações 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 seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.5. 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.

11.6. 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.

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

11.8. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

11.9.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial 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.

11.9.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial 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, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.



11.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial, 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.

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

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

11.12. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores 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, as Devedoras), para participar das Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, as Devedoras 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.

11.13. 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 do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.14. 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.

11.15. 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; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário dos CRI; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos eventos que ensejam a Amortização Extraordinária Compulsória dos Créditos Imobiliários; **(v)** aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias e nos demais casos expressamente previstos nos Documentos da Operação; **(vii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores; **(viii)** à realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, excetuadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória ; **(ix)** aos Eventos de Vencimento Antecipado e a declaração do vencimento antecipado das CCB; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento das Devedoras (sempre considerando que qualquer liberação

de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); bem como, **(xii)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos das Contas do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares dos 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, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação.

11.15.1. Em caso de Assembleia Especial de Investidores para deliberação sobre administração ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência de ativos, ou ainda, em caso de insolvência da Securitizadora referida Assembleia de Titulares de CRI 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, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Na Assembleia Especial, acima serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

11.16. Dispensa para Instalação: Independentemente de a convocação prevista nesta cláusula, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

11.17. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores 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 dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

11.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores 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. Fundo de Despesas: Todas as despesas previstas nos Documentos da Operação a serem efetivamente incorridas pela Emissora em relação aos CRI, incluindo, mas não se limitando, as despesas recorrentes dos CRI,

conforme descritas no Anexo VI, serão arcadas pelas Devedoras, com recursos disponíveis no Fundo de Despesas. São despesas recorrentes dos CRI.

12.1.1. A Emissora constituirá, por conta e ordem das Devedoras, exclusivamente com recursos decorrentes da integralização dos CRI, na Conta Centralizadora, um Fundo de Despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas.

12.1.2. O montante depositado no Fundo de Despesas em cada Data de Verificação deverá ser equivalente ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas.

12.1.3. Se, em determinada Data de Verificação, os montantes retidos no Fundo de Despesas sejam inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, a Cessionária deverá solicitar que o Fundo de Despesas seja recomposto pelas Devedoras, até que seja atingido o Montante Mínimo do Fundo de Despesas, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis da comunicação da Emissora neste sentido, **(a)** prioritariamente, com os recursos oriundos das vendas dos Imóveis depositados nas Contas Arrecadoras e/ou na Conta Centralizadora, e **(b)** caso os montantes disponíveis nas Conta Arrecadoras e/ou na Conta Centralizadora não sejam suficientes, com recursos próprios das Devedoras, sendo certo que as Devedoras serão responsáveis pela recomposição do Fundo de Despesas na proporção do saldo devedor da respectiva CCB por ela emitida em relação ao saldo devedor total dos CRI, sem prejuízo da obrigação solidária das Devedoras em relação à recomposição total dos referidos fundos caso uma ou mais Devedoras não o faça.

12.1.4. Os montantes depositados no Fundo de Despesas enquanto poderão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

12.2. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devida à Emissora durante 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 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). Os valores previstos nesta Cláusula deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 12.2.3 abaixo. Também será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$600,00 (seiscentos reais) por hora homem 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 pela variação positiva acumulada do 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.

12.2.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.2 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.

12.2.2. Caso as Devedoras atrasem o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estará sujeita 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.

12.2.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.2 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.

12.2.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre os empreendimentos edificadas 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 as Devedoras obrigado 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 nos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.14 deste Termo de Securitização.

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

- (a) todos os emolumentos da B3 relativos às CCI e aos CRI, conforme Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (b) remuneração devida à Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, conforme Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (c) remuneração devida ao Agente Fiduciário, a título de implantação no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), e durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, parcelas anuais de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias após a assinatura deste Termo de Securitização, e as demais nos anos

subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Adicionalmente, serão devidas as remunerações extraordinárias descritas no Termo de Securitização;

(d) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e às suas respectivas Assembleias Especiais que deliberem por tais aditamentos, se for o caso, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido;

(e) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;

(f) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à Emissora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais, conforme Anexo VI deste Termo de Securitização;

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

(h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(i) remuneração e todas as verbas devidas à instituição financeira onde se encontre aberta as Contas do Patrimônio Separado, conforme Anexo VI deste Termo de Securitização;

(j) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

- (k) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleia Especial de Investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (l) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (m) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (n) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização;
- (o) 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;
- (p) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (q) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3.1. Em atendimento ao artigo 33 da Resolução CVM 60, os custos anuais dos prestadores de serviços da Emissão estão indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização.

12.4. 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, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.3 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 respectivo Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução das Garantias para pagamento destas Despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.

12.4.1. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta Centralizadora 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 este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

12.5. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.3 e 12.4 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 12.2 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; 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

12.5.1. 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.

12.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora às Devedoras, 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 às Devedoras, 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 dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% 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 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, 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.

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

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 Assembleias Especiais de Investidores, 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 Emissora 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 Emissora 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 Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br>) o referido edital de convocação, conforme Lei nº 14.430, 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.

14.3. 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 pela Emissora na B3, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão.

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, nº 550, 4º andar, Cidade Monções

CEP 04571-925, São Paulo – SP

At.: Sra. Monica Fujii

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: estruturadas@provinciassecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Tel.: (11) 3030-7177

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

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.

16.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma



VX Informa.

16.4. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

CLÁUSULA DEZESETE – RISCOS

17.1. Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, no formulário de referência da Emissora, bem como as demais informações contidas nos Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, das Devedoras e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou das Devedoras de adimplir os Créditos Imobiliários, e demais obrigações previstas no Contrato de Cessão, poderão ser adversamente afetados sendo que, nesses casos, a capacidade da Emissora de efetuar o pagamento dos CRI, poderá ser afetada de forma adversa. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre as Devedoras, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou das Devedoras, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula como possuindo também significados semelhantes. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre as Devedoras. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional. Para fins desta Cláusula, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Termo de Securitização. Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência disponível para acesso no website da CVM.

(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 for instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras. 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 pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras poderá 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 pelas Devedoras, 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.

(d) 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 pelas Devedoras 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 os Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, 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.

(e) 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 constituído 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.

(f) 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.

(g) 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.

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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.

(n) 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 476, de forma que as informações prestadas pelas Devedoras, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(o) 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.

(p) Risco da necessidade de realização de aportes nas Contas do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, 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 12.5 deste Termo de Securitização.

(q) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: 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.

(r) 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 a parte dos Imóveis, às Devedoras, às SPEs Destinação, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários do 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.

(s) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, 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.

(t) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária e da Fiança: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos instrumentos e, no caso do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as alterações do contrato social da Upcon 32 e da Aurigal, na presente data, ainda não foram registrados nos cartórios competentes ou na JUCESP. Ainda, em relação às garantias a serem outorgadas pela Upcon 7, nos termos do Contrato de Cessão, estas serão outorgadas futuramente. Os prazos para obtenção dos referidos registros ou assinatura, no caso da Upcon 7, encontram-se especificados nos respectivos instrumentos e/ou no Contrato de Cessão, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas Garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Ainda, com relação à Cessão Fiduciária, de acordo com o Contrato de Cessão Fiduciária, tal instrumento poderá ser aditado. Neste 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 referida garantia prejudicada até a sua efetiva celebração e registro junto aos cartórios competentes.

(u) Risco de Insuficiência das Alienações Fiduciária de Imóveis pela Ausência de Laudo de Avaliação: Uma vez que o valor atribuído aos Imóveis, para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato

de Alienação Fiduciária de Imóvel, não foram obtidos a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que os Imóveis efetivamente possuem o valor de liquidação que lhe foram atribuídos, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

(v) Ausência de coobrigação da Securitizadora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras, poderá afetar negativamente os Patrimônios Separados e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade das Devedoras de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

(w) Risco de liquidação do Patrimônio Separado: Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre os eventos de liquidação dos Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônios Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese da decisão da Assembleia Especial de Investidores não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Créditos Imobiliários, sendo, cada um dos Titulares dos CRI, responsável por sua representação perante as Devedoras. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

(x) O risco de crédito das Devedoras e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI: Os CRI são títulos lastreados pelos direitos creditórios devidos pelas Devedoras. Sendo assim, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, afetando os Titulares dos CRI, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Portanto, uma vez que o pagamento dos Juros Remuneratórios e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade dos Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Ainda, com relação à Gafisa, os Contratos Particulares de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, celerados junto à Caixa Econômica Federal em **(a.1)** 30 de abril de 2013, relativamente ao empreendimento “Alpha Green Business Tower” (contrato nº 155552320110); **(a.2)** 31 de julho de 2012, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Americas Avenue Comercial Square” (contrato nº 155552238954); **(a.3)** 30 de dezembro de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Axis Business Tower” (contrato nº 155552933581); **(a.4)** 30 de abril de 2014, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Gafisa Square Santo Amaro F1 – Gafisa Easy” (contrato nº 155553056982); **(a.5)** 28 de junho de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Targets Offices & Mall” (contrato nº 155552609333) poderão ter seu vencimento antecipado decretado durante a Oferta dos CRI, o que poderá afetar a capacidade da Gafisa adimplir com as obrigações pecuniárias assumidas nos termos dos Documentos da Operação.

(y) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra as Devedoras: No âmbito da auditoria jurídica das Devedoras realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra as Devedoras, porém até a data de assinatura deste Termo, não foi possível apurar o valor aproximado destas ações. Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente as Devedoras, podendo impactar também na capacidade das Devedoras honrarem com as obrigações

assumidas, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

(z) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Fiadora: No âmbito da auditoria jurídica da Fiadora realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Fiadora, porém até a data de assinatura deste Termo, não foi possível apurar o valor aproximado destas ações. Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Fiadora, 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.

(aa) Registro dos Atos Societários das Devedoras e da Fiadora. As Devedoras e a Fiadora 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 da emissão e consequente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum acionista quando à sua validade.

(bb) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão: A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais aos Patrimônios Separados. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(cc) Cobrança dos Créditos Imobiliários: As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas e liquidação das Devedoras, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Securitizadora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o

pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas Contas do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI.

(dd) 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.

(ee) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

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 inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

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 de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de agosto de 2022.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Assinaturas na próxima página)



PÁGINA DE ASSINATURAS DO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO”, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO DE 2022.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/ME nº: 332.360.368-00

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Tatiana Scarparo Araujo

Cargo: Procuradora

CPF/ME: 396.270.368-38

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira

Cargo: Procuradora

CPF/ME: 446.451.268-22

Testemunhas:

1. _____

André Maicon Matias Dantas

CPF: 459.836.648-67

2. _____

Bárbara Fender Faustinoni

CPF: 365.125.158-62

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO DE 2022

Características dos Créditos Imobiliários

CCIs 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 18 DE AGOSTO DE 2022			
SÉRIE ÚNICA				NÚMERO 9833			
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 04.200.649/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571-925
2. CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955							
COMPLEMENTO	Conjunto 501	CIDADE	São Paulo	UF	RS	CEP	90560-002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 39.495.017/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830							
COMPLEMENTO	conjunto 32, 3º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-900
4. GARANTIAS – Não há.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais).							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41501128-0 (“CCB”)							
DESCRIÇÃO: Emitida em 18 de agosto de 2022 (“Data da Constituição do Crédito”), por meio da qual a Credora concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais) para desenvolvimento do empreendimento identificado abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:							
Empreendimento	Cartório	Matriculas	Endereço				

Terreno Augusta	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	43.156;43.156, 105.831	R. Frei Caneca, 718 - Consolação, São Paulo - SP, 01307-000
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 PRAZO TOTAL		1.833 dias	
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		25/08/2027	
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais)	
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Não há	
6.5 JUROS		100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>B3</u> ”), no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescidos de uma sobretaxa (“ <u>Spread</u> ”) de 5,50% a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento ao ano);	
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	DE E	Conforme tabela no Anexo II da CCB;	
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP.	
6.9 ENCARGOS MORATÓRIOS		(i) juros remuneratórios pactuados nos termos da CCB, incidentes sobre o valor total do débito em atraso; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i> , sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “0” acima; e (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “0” e “0” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 18 DE AGOSTO DE 2022
SÉRIE ÚNICA	NÚMERO 9834
1. EMISSORA	
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	

CNPJ: 04.200.649/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571-925
2. CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955							
COMPLEMENTO	Conjunto 501	CIDADE	São Paulo	UF	RS	CEP	90560-002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: UPCON 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							
CNPJ/ME: 33.590.708/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830							
COMPLEMENTO	conjunto 32, 3º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-900
4. GARANTIAS – Não há.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$23.700.000,00 (vinte e três milhões e setecentos mil reais).							
TÍTULO: <i>Cédula de Crédito Bancário nº 41501129-9 (“CCB”)</i>							
DESCRIÇÃO: Emitida em 18 de agosto de 2022 (“ <u>Data da Constituição do Crédito</u> ”), por meio da qual a Credora concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais) para desenvolvimento do empreendimento identificado abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:							
Empreendimento	Cartório	Matrículas	Endereço				
Terreno Tarquínio	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	48.877; 21.344; 129.763; 55.765; 281.859; 129.763	Rua Otávio Tarquínio, 296, 308, 454 e Rua Constantino 330, São Paulo/SP - 04613-001				
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
6.1 PRAZO TOTAL		1.833 dias					
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		25/08/2027					
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais)					
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Não há					
6.5 JUROS		100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa (“ <i>Spread</i> ”) de 5,50% a.a.					

	(cinco inteiros e cinco décimos por cento ao ano);
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II da CCB;
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.9 ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) juros remuneratórios pactuados nos termos da CCB, incidentes sobre o valor total do débito em atraso; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i>, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “0” acima; e (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “0” e “0” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 18 DE AGOSTO DE 2022			
SÉRIE ÚNICA				NÚMERO 9835			
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 04.200.649/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571-925
2. CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955							
COMPLEMENTO	Conjunto 501	CIDADE	São Paulo	UF	RS	CEP	90560-002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: GAFISA S.A.							
CNPJ/ME: 01.545.826/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830							
COMPLEMENTO	conjunto	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-900

	32, 3º andar					
4. GARANTIAS – Não há.						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$43.100.000,00 (quarenta e três milhões e cem mil reais).						
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41501130-2 (“CCB”)						
DESCRIÇÃO: Emitida em 18 de agosto de 2022 (“Data da Constituição do Crédito”), por meio da qual a Credora concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$43.100.000,00 (quarenta e três milhões e cem mil reais) para desenvolvimento do empreendimento identificado abaixo.						
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:						
Empreendimento	Cartório	Matriculas	Endereço			
Cunha Gago	10º Registro de Imóveis de São Paulo	74.724	R. Cunha Gago, 444 – Pinheiros, São Paulo - SP, 05421-001			
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO						
6.1 PRAZO TOTAL		1.833 dias				
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		25/08/2027				
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$43.100.000,00 (quarenta e três milhões e cem mil reais)				
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Não há				
6.5 JUROS		100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa (“ <i>Spread</i> ”) de 5,50% a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento ao ano);				
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II da CCB;					
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP.				
6.9 ENCARGOS MORATÓRIOS		(i) juros remuneratórios pactuados nos termos da CCB, incidentes sobre o valor total do débito em atraso; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i>, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “0” acima; e (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “0” e “0” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.				

--	--

CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 18 DE AGOSTO DE 2022			
SÉRIE 1				NÚMERO 9962			
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 04.200.649/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571-925
2. CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955							
COMPLEMENTO	Conjunto 501	CIDADE	São Paulo	UF	RS	CEP	90560-002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: UPCON SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 15.334.737/0001-18							
ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830							
COMPLEMENTO	conjunto 32, 3º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-900
4. GARANTIAS – Não há.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41501130-2 (“CCB”)							
DESCRIÇÃO: Emitida em 18 de agosto de 2022 (“Data da Constituição do Crédito”), por meio da qual a Credora concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para desenvolvimento do empreendimento identificado abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:							
Empreendimento	Cartório	Matriculas	Endereço				
Chez Perdizes	2º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	126.073	R. Cotoxó, 665 – Pompeia São Paulo - SP, 05021-000				
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
6.1 PRAZO TOTAL		1.134 dias					
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		25/09/2025					

6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há
6.5 JUROS	100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa (“ <i>Spread</i> ”) de 5,50% a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento ao ano);
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II da CCB;
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.9 ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) juros remuneratórios pactuados nos termos da CCB, incidentes sobre o valor total do débito em atraso; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i>, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “0” acima; e (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “0” e “0” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO DE 2022

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI 1ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	18/08/2022	1.000,00	0,0000%	-
1	28/09/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
2	26/10/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
3	28/11/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
4	28/12/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
5	26/01/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
6	28/02/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
7	28/03/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
8	26/04/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
9	26/05/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
10	28/06/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
11	26/07/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
12	28/08/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
13	27/09/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
14	26/10/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
15	28/11/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
16	28/12/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
17	26/01/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
18	28/02/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
19	27/03/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
20	26/04/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
21	28/05/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
22	26/06/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
23	26/07/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
24	28/08/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
25	26/09/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
26	28/10/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
27	27/11/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
28	27/12/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
29	28/01/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
30	26/02/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
31	26/03/2025	1.000,00	0,0000%	Sim

32	28/04/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
33	28/05/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
34	26/06/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
35	28/07/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
36	27/08/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
37	26/09/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
38	28/10/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
39	26/11/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
40	29/12/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
41	28/01/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
42	26/02/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
43	26/03/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
44	28/04/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
45	27/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
46	26/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
47	28/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
48	26/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
49	28/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
50	28/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
51	26/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
52	29/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
53	27/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
54	26/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
55	29/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
56	28/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
57	26/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
58	28/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
59	28/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
60	26/08/2027	0,00	100,0000%	Sim

CRI 2ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	18/08/2022	1.000,00	0,0000%	-
1	28/09/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
2	26/10/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
3	28/11/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
4	28/12/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
5	26/01/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
6	28/02/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
7	28/03/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
8	26/04/2023	1.000,00	0,0000%	Sim

9	26/05/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
10	28/06/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
11	26/07/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
12	28/08/2023	1.000,00	10,0000%	Sim
13	27/09/2023	900,00	0,0000%	Sim
14	26/10/2023	900,00	0,0000%	Sim
15	28/11/2023	900,00	0,0000%	Sim
16	28/12/2023	900,00	0,0000%	Sim
17	26/01/2024	900,00	0,0000%	Sim
18	28/02/2024	900,00	11,1111%	Sim
19	27/03/2024	800,00	0,0000%	Sim
20	26/04/2024	800,00	0,0000%	Sim
21	28/05/2024	800,00	0,0000%	Sim
22	26/06/2024	800,00	0,0000%	Sim
23	26/07/2024	800,00	0,0000%	Sim
24	28/08/2024	800,00	12,4999%	Sim
25	26/09/2024	700,00	0,0000%	Sim
26	28/10/2024	700,00	0,0000%	Sim
27	27/11/2024	700,00	0,0000%	Sim
28	27/12/2024	700,00	0,0000%	Sim
29	28/01/2025	700,00	0,0000%	Sim
30	26/02/2025	700,00	14,2856%	Sim
31	26/03/2025	600,00	0,0000%	Sim
32	28/04/2025	600,00	0,0000%	Sim
33	28/05/2025	600,00	0,0000%	Sim
34	26/06/2025	600,00	0,0000%	Sim
35	28/07/2025	600,00	0,0000%	Sim
36	27/08/2025	600,00	16,6666%	Sim
37	26/09/2025	500,00	0,0000%	Sim
38	28/10/2025	500,00	0,0000%	Sim
39	26/11/2025	500,00	0,0000%	Sim
40	29/12/2025	500,00	0,0000%	Sim
41	28/01/2026	500,00	0,0000%	Sim
42	26/02/2026	500,00	19,9999%	Sim
43	26/03/2026	400,00	0,0000%	Sim
44	28/04/2026	400,00	0,0000%	Sim
45	27/05/2026	400,00	0,0000%	Sim
46	26/06/2026	400,00	0,0000%	Sim
47	28/07/2026	400,00	0,0000%	Sim
48	26/08/2026	400,00	24,9998%	Sim
49	28/09/2026	300,00	0,0000%	Sim
50	28/10/2026	300,00	0,0000%	Sim
51	26/11/2026	300,00	0,0000%	Sim
52	29/12/2026	300,00	0,0000%	Sim

53	27/01/2027	300,00	0,0000%	Sim
54	26/02/2027	300,00	49,9996%	Sim
55	29/03/2027	150,00	0,0000%	Sim
56	28/04/2027	150,00	0,0000%	Sim
57	26/05/2027	150,00	0,0000%	Sim
58	28/06/2027	150,00	0,0000%	Sim
59	28/07/2027	150,00	0,0000%	Sim
60	26/08/2027	0,00	100,0000%	Sim

CRI 3ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	18/08/2022	1.000,00	0,0000%	-
1	28/09/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
2	26/10/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
3	28/11/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
4	28/12/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
5	26/01/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
6	28/02/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
7	28/03/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
8	26/04/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
9	26/05/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
10	28/06/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
11	26/07/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
12	28/08/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
13	27/09/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
14	26/10/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
15	28/11/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
16	28/12/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
17	26/01/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
18	28/02/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
19	27/03/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
20	26/04/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
21	28/05/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
22	26/06/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
23	26/07/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
24	28/08/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
25	26/09/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
26	28/10/2024	1.000,00	80,0000%	Sim
27	27/11/2024	200,00	0,0000%	Sim
28	27/12/2024	200,00	0,0000%	Sim
29	28/01/2025	200,00	0,0000%	Sim

30	26/02/2025	200,00	0,0000%	Sim
31	26/03/2025	200,00	0,0000%	Sim
32	28/04/2025	200,00	0,0000%	Sim
33	28/05/2025	200,00	0,0000%	Sim
34	26/06/2025	200,00	0,0000%	Sim
35	28/07/2025	200,00	0,0000%	Sim
36	27/08/2025	200,00	0,0000%	Sim
37	26/09/2025	0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO 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, 2ª e 3ª Séries de sua 16ª 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, 2ª e 3ª Séries de sua 16ª Emissão (“Emissão”), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, 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 da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização.*” celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, 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.



São Paulo, 18 de agosto de 2022.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/ME nº: 332.360.368-00

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO DE 2022

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**,
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora: Ana Eugenia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 16ª
Número da Série: 1ª, 2ª e 3ª Séries
Emissor: **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO.**
Quantidade: 100.000
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 18 de agosto de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza

Cargo: Diretora

CPF: 009.635.843-24



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO 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:

Tipo	Emissor	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
Agente Fiduciário											
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	17J0883603	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,00 %	3	2	19/10/2017	01/11/2020	Adimplente	Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	17L0957824	6.000.000,00	6.000	IPCA + 12,00 %	3	3	19/12/2017	01/02/2021	Adimplente	Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20I0890152	35.000.000,00	35.000	IPCA + 15,00 %	3	13	13/10/2020	18/10/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0612532	32.400.000,00	32.400	IPCA + 7,50 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo, Aval
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0705977	8.100.000,00	8.100	IPCA + 7,50 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21B0591574	32.000.000,00	32.000	IPCA + 8,50 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21I0016224	101.937.000,00	101.937	IPCA + 5,50 %	3	45	01/09/2021	20/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21I0016378	25.484.000,00	25.484	IPCA + 7,00 %	3	46	01/09/2021	20/09/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22C0927973	85.000.000,00	85.000	CDI + 5,50 %	3	52	23/03/2022	07/04/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO DE 2022

Descrição Das Despesas Flat e das Despesas Recorrentes

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	Madrona	Fixo	R\$ 150.000,00	0,00%	R\$ 150.000,00
Coordenador Líder	Província	% do CRI	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31
Estruturação	Província	% do CRI	R\$ 45.000,00	11,15%	R\$ 50.647,16
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,004207%	0,00%	R\$ 3.136,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,023000%	0,00%	R\$ 23.000,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 1.000,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 30.000,00
Emissão CCI	CHP	% do CRI	R\$ 6.400,00	9,65%	R\$ 7.083,56
Emissão CCB	CHP	% do CRI	R\$ 35.000,00	9,65%	R\$ 38.738,24
Avaliação das garantias	JJ4	Fixo	R\$ 21.900,00	0,00%	R\$ 21.900,00
Agente Fiduciário - Implantação dos CRI (Parcela única)	Vortex	Fixo	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Fixo	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22
Agente Fiduciário - 1ª parcela anual	Vortex	Fixo	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74
Custódia de CCI - 1ª parcela anual	CHP	Mensal	R\$ 6.400,00	9,65%	R\$ 7.083,56
Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 305,00	0,00%	R\$ 305,00
				Total	R\$ 396.044,52

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Controle de Garantias e vistoria de obra - até o RI por terreno (Terrenos)	Monitori	Mensal	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00

Controle de Garantias - após RI por terreno (Terrenos)	Monitori	Mensal	R\$ 4.800,00	0,00%	R\$ 4.800,00
Controle de Garantias (Estoque)	Monitori	Mensal	R\$ 3.500,00	0,00%	R\$ 3.500,00
Acompanhamento de Obras (Construção)	Monitori	Mensal	R\$ 1.300,00	0,00%	R\$ 1.300,00
Agente Fiduciário	Vortex	Anual	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91
Agente Fiduciário - Verificação de Destinação (até 500 NF)	Vortex	Semestral	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61
Agente Fiduciário - Verificação de Destinação (Lote Adicional 500 NF)	Vortex	Semestral	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61
Agente Fiduciário - Verificação de Destinação (Lote Adicional 500 NF)	Vortex	Semestral	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61
Custódia das CCI	CHP	Anual	R\$ 6.400,00	9,65%	R\$ 7.083,56
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22
Tarifa Bancária	Banco Itaú	Mensal	R\$ 305,00	0,00%	R\$ 305,00
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	-	Mensal	R\$ 265,20	0,00%	R\$ 265,20
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.100,00	14,25%	R\$ 3.615,16
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 1.100,00
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 800,00
Banco Escriturador	Banco Itaú	Mensal	R\$ 2.222,88	0,00%	R\$ 2.222,88

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO DE 2022

Declaração da Instituição Custodiante

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foram emitidas 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, 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 as CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Emissora”), foi realizada por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 18 de agosto de 2022, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, localizada na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60. Declara, ainda, que o a Escritura de Emissão de CCI e as CCI, lhe foram entregues para custódia digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, e que encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo/SP, 18 de agosto de 2022.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Instituição Custodiante

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

CPF: 488.920.760-00

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO DE 2022

Destinação dos Recursos – Empreendimentos Alvo e Cronograma Indicativo

CRI 1ª Série

Identificação dos imóveis cujas despesas imobiliárias foram objeto de reembolso:

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	DBZ ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO DE ATIVOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS	03/01/2022	102021	R\$ 1.677.033,66	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	DBZ ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO DE ATIVOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS	23/12/2021	102021	R\$ 3.000.000,00	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	DBZ ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO DE ATIVOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS	30/06/2021	62021	R\$ 4.360.819,49	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO

J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	DBZ ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO DE ATIVOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS	29/07/2021	72021	R\$ 4.457.581,37	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	DBZ ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO DE ATIVOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS	30/08/2021	82021	R\$ 4.553.876,83	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	DBZ ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO DE ATIVOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS	30/09/2021	92021	R\$ 4.592.403,84	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	12/02/2021		R\$ 10.000,00	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	22/02/2021		R\$ 5.000,00	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	18/03/2021		R\$ 5.000,00	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO

J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	15/04/2021		R\$ 5.000,00	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	05/07/2021		R\$ 25.554,72	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	09/08/2021		R\$ 26.106,77	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	01/10/2021		R\$ 26.449,80	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	03/11/2021		R\$ 26.585,50	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	07/12/2021		R\$ 26.812,81	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	04/01/2022		R\$ 26.993,10	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO

J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	09/02/2022		R\$ 27.086,55	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	06/05/2022		R\$ 27.619,17	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	06/06/2022		R\$ 27.880,91	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
J080 - Augusta	105.831	13° RGI de São Paulo/SP	ROSÁRIO FALVELLA	04/07/2022		R\$ 28.517,63	TERRENO P/ INCORP AQUIS PAG TERRENO
						R\$ 22.936.322,15	

Empreendimento Alvo:

Empreendimento	Proprietária	Endereço	Cartório e Matrícula	Possui habite-se?	Incorporação imobiliária registrada na	Valor e percentual de destinação da emissão	Gastos Totais a Incurrer (R\$)	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de
----------------	--------------	----------	----------------------	-------------------	--	---	--------------------------------	---	---

					matrícula?			de outras fontes de recursos (R\$)	certificados de recebíveis imobiliários?
Augusta	AURIGAL EMPREENDIMEN TOS IMOBILIÁRIOS LTDA	R. Frei Caneca, 718 - Consolação, São Paulo - SP, 01307- 000	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP - Matrícula nº. 43.156, 105.831;	Não	Não	100%	R\$ -	R\$ -	Não

Identificação dos imóveis cujas despesas imobiliárias foram objeto de reembolso:

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15º RGI de São Paulo/SP	ABEL FLORIANO KAUFMANN MOREIRA	10/03/2021	32021	R\$ 60.475,56	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15º RGI de São Paulo/SP	ABEL FLORIANO KAUFMANN MOREIRA	10/03/2021	320210	R\$ 3.732.966,45	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15º RGI de São Paulo/SP	ABEL FLORIANO KAUFMANN MOREIRA	30/11/2020		R\$ 3.500.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO

U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO FERREIRA SALGADO	02/03/2021	302021	R\$ 1.000.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO FERREIRA SALGADO	25/03/2021	320211	R\$ 200.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO FERREIRA SALGADO	23/04/2021	420211	R\$ 200.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO FERREIRA SALGADO	20/05/2021	520211	R\$ 200.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO FERREIRA SALGADO	30/06/2021	62021	R\$ 200.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO FERREIRA SALGADO	29/07/2021	72021	R\$ 200.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO FERREIRA SALGADO	31/08/2021	82021	R\$ 200.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO FERREIRA SALGADO	28/09/2021	92021	R\$ 200.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO	03/11/2021	102021	R\$ 200.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO

			FERREIRA SALGADO				
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO FERREIRA SALGADO	03/12/2021	112021	R\$ 200.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	CARLOS EDUARDO FERREIRA SALGADO	23/12/2021	122021	R\$ 200.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	16/07/2021	337761	R\$ 3.377,61	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	15/07/2021	52021	R\$ 12.040,45	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	30/07/2021	2133	R\$ 50.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	16/08/2021	820211	R\$ 15.537,91	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	16/09/2021	92021	R\$ 15.641,03	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	15/10/2021	102021	R\$ 15.541,02	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	29/11/2021	112021	R\$ 15.640,93	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	16/12/2021	122021	R\$ 15.643,80	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	14/01/2022	13623	R\$ 136,23	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	11/01/2022		R\$ 15.643,80	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	03/03/2022	32022	R\$ 16.066,84	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	25/03/2022	42022	R\$ 16.361,33	AQUISIÇÃO DE TERRENO

U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	18/05/2022	1	R\$ 16.881,08	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	23/06/2022	1	R\$ 16.969,14	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	HERMANN SIHLER SOLZ	15/07/2022	1	R\$ 17.068,45	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	JOSELY TUTINO	07/06/2022	1	R\$ 250.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	JOSELY TUTINO	05/07/2022	1	R\$ 230.000,00	GRUPO: 13 - PESSOAL PERMANENTE
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	MATEUS TUTINO	07/06/2022	1	R\$ 250.000,00	AQUISIÇÃO DE TERRENO
U120 - Otávio Tarquínio	21.344	15° RGI de São Paulo/SP	MATEUS TUTINO	05/07/2022	1	R\$ 270.000,00	150 - PAGAMENTO TERRENO
						R\$ 11.535.991,63	

Empreendimento Alvo:

Empreendimento	Proprietária	Endereço	Cartório e Matrícula	Possui habite-se?	Incorporação imobiliária registrada na matrícula?	Valor e percentual de destinação da emissão	Gastos Totais a Incorrer (R\$)	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Otávio Tarquínio	Upcon 32 Empreendimento	Rua Otávio Tarquínio, 296,	15º Registro de Imóveis de São	Não	Não	70%	R\$ 4.964.008,37	R\$ -	Não

	os Imobiliários SPE Ltda. CNPJ/ME nº 33.590.708/000 1-07	308, 454 e Rua Constantio 330, São Paulo/SP	Paulo/SP - Matrículas nº 48.877; 21.344; 129.763; 55.765; 281.859; 129.763						
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

CRONOGRAMA INDICATIVO SEMESTRAL DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS											
Empreendimento	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento (R\$)	1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre	5º semestre	6º semestre	7º semestre	8º semestre	9º semestre	10º semestre
		R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%
Otávio Tarquínio	R\$ 4.964.008,37	R\$ 4.964.008,37	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS			
Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
Otávio Tarquínio	Terreno	R\$ 4.964.008,37	30%

O Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
[01 a 12 de 2019]	R\$ 19.155.000,00
[01 a 12 de 2020]	R\$ 8.837.000,00
[01 a 12 de 2021]	R\$ 19.235.000,00

CRI 2ª Série

Empreendimento	Proprietária	Endereço	Cartório e Matrícula	Possui habite-se?	Incorporação imobiliária registrada na matrícula?	Valor e percentual de destinação da emissão	Gastos Totais a Incurrir (R\$)	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Cunha Gago	Gafisa S.A.	Rua Cunha Gago, 444, no 45º subdistrito, Pinheiros, São Paulo/SP	10º Registro de Imóveis de São Paulo - Matrícula nº. 74724	Não	Não	100%	R\$ 40.000.000,00	R\$ -	Não

CRONOGRAMA INDICATIVO SEMESTRAL DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS											
Empreendimento	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento (R\$)	1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre	5º semestre	6º semestre	7º semestre	8º semestre	9º semestre	10º semestre
		R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%
Cunha Gago	R\$43.100.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 652.215,68	R\$ 652.215,68	R\$ 5.134.945,24	R\$ 5.134.945,24	R\$ 7.368.592,19	R\$ 7.368.592,19	R\$ 6.944.812,73	R\$ 6.944.812,73	R\$ 2.798.868,32
		0,23%	1,51%	1,51%	11,91%	11,91%	17,10%	17,10%	16,11%	16,11%	6,49%

FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS			
Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
Cunha Gago	Construção do Empreendimento	R\$ 43.100.000,00	100%

O Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
01 a 12 de 2019	R\$ 205.615.542,17
01 a 12 de 2020	R\$ 436.808.374,15
01 a 12 de 2021	R\$ 435.929.198,08

	R\$	1.078.353.114,40
--	-----	------------------

CRI 3ª Série

Empreendimento Alvo:

Empreendimento	Proprietária	Endereço	Cartório e Matrícula	Possui habite-se?	Incorporação imobiliária registrada na matrícula?	Valor e percentual de destinação da emissão	Gastos Totais a Incurrir (R\$)	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Chez Perdizes	Upcon SPE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Cotoxó, 665, Perdizes, São Paulo/SP	2º Registro de Imóveis de São Paulo - Matrícula nº. 126.076	Não	Sim	100%	R\$ 20.000.000,00	R\$ -	Não

CRONOGRAMA INDICATIVO SEMESTRAL DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS					
Empreendimento	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento (R\$)	1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre
		R\$/%	R\$/%	R\$/%	R\$/%
Chez Perdizes	R\$ 20.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 5.000.000,00
		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%

FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS			
Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
Chez Perdizes	Construção do Empreendimento	R\$ 20.000.000,00	100%

O Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
[01 a 12 de 2019]	R\$ 117.000,00
[01 a 12 de 2020]	R\$ 9.220.000,00
[01 a 12 de 2021]	R\$ 3.488.000,00

ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO DE 2022

Relatório Semestral Acerca da Destinação de Recursos

Período de: [●] à [●].

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

[=], [qualificação] (“Emitente”), neste ato representada na forma do seu contrato social, em cumprimento ao disposto na Cédula de Crédito Bancário nº [●], emitida pela Emitente em [=] de 2022 (“CCB”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da referida CCB foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 2 da CCB, conforme descrito no Anexo I, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre	
Total utilizado no semestre		[●]	[●]



Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)		R\$[•]	[•]
Total a ser comprovado	R\$[•]	[•]	

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emitente declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

Por:
Cargo:
CPF/ME:

[=]

Por:
Cargo:
CPF/ME

ANEXO X

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 18 DE AGOSTO DE 2022

Declaração do Coordenador Líder

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis do agronegócio da 1ª, 2ª e 3ª Série da 16ª emissão da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no âmbito da distribuição pública dos CRI e no termo de securitização de direitos creditórios do agronegócio que regula os CRI e a Emissão; e **DECLARA** ainda que (i) avaliou: (a) os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da operação, previamente à emissão dos CRI; e (b) os aspectos financeiros da operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta; e (ii) não há eventuais conflitos de interesse relacionados à estruturação e à distribuição dos CRI.

São Paulo, 18 de agosto de 2022

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/ME nº: 332.360.368-00





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XSD5B-R35RM-7CTKH-K2J3V

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

André Maicon Matias Dantas (CPF 459.836.648-67)

BARBARA FENDER FAUSTINONI (CPF 365.125.158-62)

Letícia Viana Rufino (CPF 332.360.368-00)

Tatiana Araujo (CPF 396.270.368-38)

Brenda Ribeiro de Oliveira (CPF 446.451.268-22)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XSD5B-R35RM-7CTKH-K2J3V>

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

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