

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 142ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA
SEGUNDA) EMISSÃO DA**



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora
CNPJ nº 04.200.649/0001-07

celebrado com



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88
como Agente Fiduciário

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

CNPJ nº 04.485.016/0001-92

Classificação ANBIMA:

Categoria: Residencial;

Concentração: Concentrado;

Tipo de Segmento: Apartamentos;

Tipo de Contrato com lastro: Cédula de crédito bancário

Datado de
16 de janeiro de 2026.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 142ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora” e/ou “Securitizadora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representando os interesses da comunhão dos titulares dos CRI, em conformidade com a Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Agente Fiduciário dos CRI”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 142ª (Centésima Quadragésima Segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 142ª (centésima quadragésima segunda) emissão da Companhia Província de Securitização, de acordo com a Lei 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM nº 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. Definições

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (a) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais

Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e (b) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agente de Monitoramento”

A empresa especializada para a prestação de serviços de gestão de recebíveis e monitoramento, a ser contratada a exclusivo critério da Securitizadora.

“Agente Fiduciário dos CRI”

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

“AF de Quotas”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.1 deste Termo de Securitização.

“Amortização”

A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada mensalmente, observado o período de carência, conforme o cronograma constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária
Facultativa da CCB”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

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

“Anúncio de Encerramento da
Distribuição”

O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo).

“Anúncio de Início de Distribuição”

O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

“Aprovação da Emissora”

Tem o significado atribuído na cláusula 1.2 deste Termo de Securitização.

“Assembleia Especial dos Titulares
dos CRI” ou “Assembleia Especial”

A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 deste Termo de Securitização.

“Auditor Independente”

É a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60.

“Agente Liquidante”

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

“B3”

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, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.

“Carlos”

CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Elizabeth (conforme definido abaixo), engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.711.668-3 SSP/SP, inscrito no CPF (conforme definido abaixo) sob o nº 104.163.548-66, domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Hungria, 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01.455-000.

“CCB”

A “*Cédula de Crédito Bancário nº 10015507-3, referente a Crédito Imobiliário*”, emitida pela Devedora (conforme definido abaixo), em favor da Cedente, no valor de R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário residencial à Devedora.

“CCI”

A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).

“Cedente”

A **OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001 a 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.

“CETIP21”

O CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

“Cid”

CID VINHATE FERRARI FILHO, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.821.446-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 064.457.248-50, domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Hungria, 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01.455-000.

“CNPJ”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

“Código ANBIMA”

Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.

“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”

Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA, em vigor na presente data.

“Código Civil”

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

“Condições Precedentes”

As condições precedentes previstas no Contrato de Cessão para a disponibilização do Preço de Aquisição (conforme definido abaixo), do qual deverão ser deduzidos os valores ali previstos.

“Cônjuges Anuentes”

Quando referidas em conjunto, Elizabeth (conforme definido abaixo) e Vanessa (conforme definido abaixo).

“Conta de Livre Movimentação”

A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Contrato de Cessão.

“Conta do Patrimônio Separado”

A conta corrente nº 97063-3, agência nº 2419, mantida junto ao Banco Itaú (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.

“Contador do Patrimônio Separado”

É a LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 1737 - Belenzinho, CEP: 03172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, o auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-lo.

“Contrato de Cessão”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado, nesta data, entre o Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, foram cedidos pelo Cedente à Emissora.

“Contrato de AF de Quotas”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Emissora, com interveniência e anuência da Sociedade, por meio do qual será constituída a AF de Quotas.

“Contrato de Distribuição”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 142ª Emissão da Companhia Província de Securitização*”, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, e a Devedora.

“Coordenador Líder”

A Emissora nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.

“CPF”

O Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.

“Créditos Imobiliários”

Os direitos de crédito decorrentes da CCB imobiliária, com valor de principal total de R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), acrescido de juros remuneratórios, conforme previstos na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários, em série única da 142ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.

“CRI em Circulação”, para fins de quórum

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

“CSLL”

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“CVM”

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.

“Data de Emissão”

O dia 16 de janeiro de 2026.

“Data de Integralização”

É a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3 (seguimento Balcão B3).

“Data de Pagamento da CCB”

Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização da CCB, conforme Anexo II da CCB.

“Data de Pagamento dos CRI”

Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.

“Data de Vencimento”

A data de vencimento dos CRI, qual seja, 30 de janeiro de 2031.

“Despesas da Emissão”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.

“Devedora”

A **TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 10º andar, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.485.016/0001-92.

“Dia Útil”

Com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, qualquer dia que não

seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

“Documentos da Operação”

Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de AF de Quotas; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) o(s) compromisso(s) de investimento, caso venha(m) a ser celebrado(s); (ix) o Anúncio de Início de Distribuição; (x) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (xi) o Sumário de Securitização; e (xii) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.

“Documento de Aceitação da Oferta”

O documento de aceitação da Oferta (conforme definido abaixo) dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.

“Elizabeth”

ELIZABETH CERAVOLO BOCCOLI FERRAZ, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Carlos, portadora da cédula de identidade RG nº 16.111.803 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 147.996.138-80, domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Hungria, 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01.455-000.

“Emissora” ou “Securitizadora”

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada.

“Emissão”

A emissão dos CRI, a qual constitui a 142ª emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora de acordo com o presente Termo de Securitização.

“Empreendimentos Alvo”

O(s) empreendimento(s) imobiliário(s) residencial(i)s cujo desenvolvimento será realizado pela Devedora e/ou por SPE Incorporadoras (conforme definido abaixo) controladas pela Devedora ou coligadas da Devedora, com os recursos captados com a emissão da CCB, conforme identificados no Anexo I da CCB e no Anexo VI deste Termo de Securitização.

“Encargos Moratórios”

São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.

“Escriturador”

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no preâmbulo.

“Escritura de Emissão de CCI”

Conforme eventualmente alterada, a “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, celebrada, nesta data, entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), na qualidade de instituição custodiante da CCI.

“Evento de Vencimento Antecipado”

Os eventos de vencimento antecipado da CCB, conforme previstos na cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização.

“Fiadora PJ”

A **TOLEDO FERRARI PATRIMONIAL S.A.**, sociedade empresária por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 30.589.935/0001-16.

“Fiadores”

Quando referidos em conjunto, os Fiadores PF (conforme definido abaixo) e a Fiadora PJ.

“Fiadores PF”

Quando referidos em conjunto, Carlos, Cid e José.

“Fiança”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.2 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Despesas”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Reserva”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.

“Garantias” ou “Garantia”

A AF de Quotas e a Fiança.

“Governo Federal”

É o Governo Federal da República Federativa do Brasil.

“IBGE”

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“IPCA”

Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.

“Instituição Custodiante”

A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, a qual é devidamente autorizada a atuar como custodiante de instrumentos financeiros, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Investidores” e/ou “Titulares dos CRI”

Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.

“Investidores Profissionais”

Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.

“Investidores Qualificados”

Os investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

“Investimentos Permitidos”

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.13 deste Termo de Securitização

“IRPJ”

O Imposto de Renda - Pessoa Jurídica.

“ISS”

Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

“Hesa 126” ou “Sociedade”

A **HESA 126 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, limitada com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 14.229.109/0001-00 .

“Instituição Custodiante”

A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, a qual é devidamente autorizada a atuar

como custodiante de instrumentos financeiros, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Investidores Profissionais”

Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.

“José”

JOSÉ EDUARDO TOLEDO FERRAZ, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Vanessa (conforme definido abaixo), engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 13.129.456-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 135.353.558-42, domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Hungria, 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01.455-000.

“JUCESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

A remuneração devida aos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), conforme estabelecida na cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização.

“Lei 6.404”

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.

“Lei 10.931”

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Lei 14.430”

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.

“MDA”

O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“Obrigações Garantidas”

O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, incluindo o seu valor de principal de R\$ 72.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, e 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 e/ou necessários para a execução das Garantias, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e dos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI.

“Oferta”

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos exclusivamente para Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.

“Operação” ou “Operação de Securitização”

A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela CCB, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: (a) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (b) manter-se-ão

apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; (d) estão isentos 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 só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2011; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“PIS”

O Programa de Integração Social.

“Prazo de Distribuição”

O prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para a distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

“Preço de Aquisição”

O preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão.

“Preço de Integralização”

O preço de integralização dos CRI, que corresponderá ao respectivo Valor Nominal Unitário na respectiva Data de Integralização dos CRI, sendo certo que a primeira integralização dos CRI se dará pelo Valor Nominal, e as demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário dos respectivos CRI acrescido da Remuneração.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”

Significam as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, publicadas pela ANBIMA, em vigor na presente data.

“Resolução CMN 5.118”

É a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“Resolução CVM 80”

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.

“Resolução CVM 160”

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.

“SPE Incorporadoras”

As empresas controladas pela Devedora e responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

“Sumário de Securitização”

É o sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.

“Taxa DI”:

A variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).

“Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na cláusula 3.1.

“Vanessa”

VANESSA MINEKAVA FERRAZ, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com José, portadora da cédula de identidade RG nº 21.374.849 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 098.859.318-13, domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Hungria, 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01.455-000.

“VX Informa”

Significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

1.1.2. As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

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

2. 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 cedidos à Emissora pelo Cedente, decorrentes da CCB, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, representados pela CCI, aos CRI da série única da 142ª (centésima quadragésima segunda) 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 Integralização dos CRI, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, após o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, de sua titularidade, representados pela CCI, com saldo devedor total de R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. Nos termos das declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo “Declaração da Instituição Custodiante”.

2.3. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora sob a forma escritural, se encontra custodiada pela Instituição Custodiante.

2.3.1. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VII deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização para fins de custódia.

2.3.2. A atuação da Instituição Custodiante, na função de instituição custodiante da CCI, limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. Na função de instituição custodiante da CCI, a Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

2.4. **Características dos Créditos Imobiliários:** As principais características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4.1. A transferência do Valor Total Líquido (conforme definido no Contrato de Cessão) da Conta do Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação deverá ocorrer em 1 (uma) única parcela, de acordo com as regras previstas no Contrato de Cessão, exclusivamente com recursos obtidos pela Emissora com a integralização dos CRI, sendo que a liberação do Valor Total Líquido, ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do atendimento das condições precedentes, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, conforme previstas no Contrato de Cessão e indicadas abaixo (“Condições Precedentes”):

- (a) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (exceto pelo Anúncio de Encerramento da Distribuição), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização e das aprovações societárias aplicáveis, devidamente protocoladas nas juntas comerciais competentes;
- (b) a obtenção e/ou o cumprimento, conforme o caso, por parte da Devedora, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*);
- (c) a efetiva emissão dos CRI e a subscrição e integralização dos CRI;
- (d) protocolo para registro do Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Cartório de RTD”), conforme previsto no Contrato de Cessão;
- (e) protocolo para registro do Contrato de AF de Quotas no Cartório de RTD, conforme previsto no Contrato de Cessão;
- (f) protocolo, perante a JUCESP, do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade, de modo a refletir a AF de Quotas;
- (g) em até 2 (dois) Dias Úteis antes da primeira data de liquidação dos CRI, recebimento da minuta do parecer jurídico (“Legal Opinion”) elaborado pelo assessor legal, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e, na data de liquidação dos CRI, conclusão do processo de *due diligence*, e recebimento do relatório de auditoria concluído e da *Legal Opinion* final assinada, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora. Tal opinião deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

- (h) envio de declaração emitida pela Devedora à Securitizadora, na forma da minuta constante do **Anexo III** ao Contrato de Cessão, atestando que:
- (1) a CCB se encontra livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência da CCB; e
 - (2) não se encontram em curso quaisquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na CCB); e
- (i) registro deste Termo de Securitização na B3.

2.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Nos termos da CCB, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos e/ou construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

2.5.1. O Agente Fiduciário dos CRI terá a obrigação de acompanhar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB.

2.5.2. A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da CCB, a aplicar os recursos captados por meio da emissão da CCB, até a data de vencimento da CCB, de acordo com o cronograma indicativo previsto na CCB e no Anexo VI a este Termo de Securitização.

2.5.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão da CCB, independentemente de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos percentuais dos recursos indicados para os Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista na CCB e no Anexo VI a este Termo de Securitização, sendo certo será mantida a destinação dos recursos para fins residenciais, bem como que tal alteração acarretará o necessário aditamento à CCB e a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Devedora ou, caso não sejam arcados diretamente pela Devedora, pelo Patrimônio Separado.

2.5.2.2. O cronograma indicativo constante da CCB, conforme aplicável, e do Anexo VI a este Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma indicativo não será necessário aditar a CCB, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB ou resgate antecipado dos CRI.

2.5.2.3. Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 2.5.2.1 acima, a Devedora poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão da CCB, incluindo ou substituindo os Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme quórum mínimo estabelecido neste Termo de Securitização, sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser mantida a destinação de recursos para fins residenciais, bem como observada a necessidade de aditamento à CCB, a este Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão da CCB, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários. A substituição acima prevista somente poderá ocorrer caso o correspondente imóvel não tenha recebido recursos da CCB.

2.5.3. Na hipótese de utilização de parcela dos recursos decorrentes da emissão da CCB em Empreendimentos Alvo de uso misto, os referidos recursos estarão, portanto, limitados ao montante de gastos atribuíveis à parcela residencial dos referidos Empreendimentos Alvo, calculados a partir da razão entre o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas residenciais de cada Empreendimento Alvo e o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Alvo, com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias residenciais aos respectivos adquirentes. Na hipótese de os recursos serem utilizados por SPE Incorporadoras, a Devedora declarou que será controladora das SPE Incorporadoras e assumiu a obrigação de manter o controle das SPE Incorporadoras até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos nos respectivos Empreendimentos Alvo.

2.5.4. Observado o disposto na cláusula 2.5 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pela Devedora e/ou por meio de aportes nas SPE Incorporadoras, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Devedora realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que tais SPE Incorporadoras realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

2.5.5. A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, mediante o envio de declaração, em papel timbrado, assinada eletronicamente, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil, por representante legal, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais, os quais serão findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devidos até o último dia dos meses de setembro e março de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em junho e dezembro, nos termos do Anexo II da CCB (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou

aumento de capital, bem como demonstrações financeiras divulgadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.5 acima; e (ii) em caso de desenvolvimento de obras dos Empreendimentos Alvo, de cópia do Cronograma Físico-Financeiro e dos relatórios das obras dos Empreendimentos Alvo que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, para acompanhamento da utilização dos recursos recebidos pela Devedora, com a descrição detalhada e exaustiva da destinação futura, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período, juntamente com relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos no período, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para o acompanhamento da utilização dos recursos.

2.5.5.1. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

2.5.5.2. Para fins desta cláusula, entendem-se como “Documentos Comprobatórios”: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

2.5.5.3. A Devedora declarou que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação Futura, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

2.5.5.4. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 2.5.

2.5.5.5. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora venha(m) a ser questionados por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Devedora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.5.6 abaixo.

2.5.5.6. Em relação aos recursos oriundos da CCB e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas aos Empreendimentos Alvo, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à cláusula 2.5.5, na seguinte periodicidade prevista na referida cláusula.

2.5.5.7. Em relação aos recursos oriundos que serão objeto de reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora nos Empreendimentos Alvo, considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária de tais despesas, referidos recursos, e apenas estes, serão de livre uso pela Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação.

2.5.6. Nos termos da CCB, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, reguladores e/ou fiscalizadoras, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão da CCB, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados à aplicação dos referidos recursos do respectivo financiamento imobiliário, de acordo com os termos da CCB, incluindo os demais Documentos Comprobatórios.

2.5.7. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer,

retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula 2.5.2.3 acima.

2.5.8. No âmbito da CCB, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

2.5.8.1. O valor da indenização previsto na cláusula 2.5.8 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao valor de principal da CCB, acrescido (a) da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

2.5.9. No âmbito da CCB, a Devedora declarou que a captação de recursos realizada por meio da CCB e dos CRI, em conjunto com outras captações de recursos realizadas anteriormente em mercado de capitais, envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos recursos foram destinados ao desenvolvimento da parcela residencial dos Empreendimentos Alvo, não ultrapassarão o valor total de gastos incorridos e a serem incorridos com o desenvolvimento da parcela residencial dos Empreendimentos Alvo.

2.5.10. Não obstante o quanto disposto na cláusula 2.5 e subcláusulas acima, a Devedora se obrigou a cumprir com todas as normas regulatórias e autorregulatórias aplicáveis à emissão dos CRI, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CMN 5.118.

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCB, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;
- (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 só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2011; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.7. A titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e a transferência da CCB realizada por meio do respectivo termo de endosso, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.8. Fundo de Reserva e Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, parte do Preço de Aquisição ficará retido na Conta do Patrimônio Separado previamente à liberação dos recursos à Devedora, para composição de (i) um fundo de despesas, que estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI (“Fundo de Despesas”) no montante de R\$ 28.335,71 (vinte e oito mil, trezentos e trinta e cinco reais e setenta e um centavos) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”); e (ii) um fundo de reserva, que estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI (“Fundo de Reserva”) em montante equivalente à soma de 2 (duas) parcelas de Juros Remuneratórios da CCB (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”).

2.8.1. Em cada Data de Verificação, (i) o montante retido no Fundo de Reserva deverá ser equivalente ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva; e (ii) o montante retido no Fundo de Despesas deverá ser equivalente ao montante necessário para cobrir o valor projetado das Despesas pelos 2 (dois) meses subsequentes à respectiva Data de Verificação (“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”).

2.8.2. O Montante Mínimo do Fundo de Reserva e o Montante Mínimo do Fundo de Despesas serão calculados mensalmente pela Emissora em cada Data de Verificação (conforme abaixo definido).

2.8.3. A Devedora concorda que a Emissora poderá utilizar (i) os montantes mantidos no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas pela Emissora; e (ii) os recursos mantidos no Fundo de Reserva para pagamento das Obrigações Garantidas, inclusive das Demais Despesas descritas neste Contrato de Cessão, incorridas e não pagas pela Devedora, caso não existam recursos disponíveis no Fundo de Despesas.

2.8.4. Caso, em determinada Data de Verificação, (i) os montantes retidos no Fundo de Reserva sejam inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, e/ou (ii) os montantes retidos no Fundo de Despesas sejam inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas; e/ou (iii) os recursos mantidos no Fundo de Reserva sejam utilizados para o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá solicitar que o Fundo de Reserva e/ou o Fundo de Despesas, conforme o caso, sejam recompostos pela Devedora, até que seja atingido o Montante Mínimo do Fundo de Reserva e/ou o Montante Mínimo do Fundo de Despesas, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação da Emissora neste sentido, (a) prioritariamente, com os recursos oriundos das vendas das Unidades Autônomas depositados na Conta do Patrimônio Separado, e (b) caso os montantes disponíveis na Conta do Patrimônio Separado não seja suficiente, com recursos próprios da Devedora.

2.8.5. Após a constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, os valores a eles referentes poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos (conforme definido). Após a liquidação da totalidade das obrigações decorrentes da CCB e dos CRI, caso ainda haja recursos no Fundo de Reserva e/ou no Fundo de Despesas, estes serão devolvidos, líquidos de tributos, à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação da totalidade das obrigações acima referidas, comprovada pela Emissora.

2.8.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente os pagamentos das Despesas ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste Contrato, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

2.8.7. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

2.8.8. Na hipótese da cláusula 2.8.7 acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

2.8.9. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação das Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

2.8.10. Eventuais valores remanescentes no Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, após o resgate da CCB e pagamento de todas as Despesas da Operação, deverão ser devolvidos à Devedora.

2.9. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o cálculo e envio de informação à Devedora com 3 (três) Dias Úteis de antecedência às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrente da CCB, bem como o saldo devedor da CCB, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e demais encargos, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.10. Garantias da Operação: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será garantido pela AF de Quotas, conforme indicada na cláusula 2.10.1 abaixo.

2.10.1. AF de Quotas: Alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas de titularidade da Devedora no capital social da Sociedade, a ser outorgada mediante a celebração do Contrato de AF de Quotas ("AF de Quotas"), sendo que referida garantia estará plenamente válida e em vigor após seus registros e os registros dele decorrentes.

2.10.1.1. É certo que o registro do Contrato de AF de Quotas deverá ser concluído no prazo indicado no Contrato de AF de Quotas, devendo a Devedora deverá entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica do Contrato de AF de Quotas, e de seus eventuais aditamentos, registrados nos cartórios competentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, sendo que o protocolo deverá ser realizado nos termos do respectivo aditamento, bem como a alteração do Contrato Social constando a garantia devidamente averbada.

2.10.1.2. Razão Mínima de Garantia: A Devedora se compromete, neste ato, a manter alienados fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, quotas da Sociedade ou de outras sociedades de propósito específico controlados pela Devedora e/ou coligadas da Devedora, desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários residenciais ou de uso misto ("Novas Sociedades"), sendo certo que os ativos indicados deverão, a todo e qualquer momento, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, representar, no mínimo, 135% (cento e trinta e cinco por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão Mínima de Garantia").

2.10.1.2.1. No cálculo do valor dos ativos para a Razão Mínima de Garantia, será subtraído do valor das quotas quaisquer contas de partes relacionadas ou ativos que garantem dívidas que não sejam da Sociedade;

2.10.1.2.2. A Razão Mínima de Garantia deverá ser verificada por uma empresa especializada para a prestação de serviços de gestão de recebíveis e monitoramento, a ser contratada a exclusivo critério da Emissora (“Agente de Monitoramento”) trimestralmente, até o último Dia Útil dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano (“Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia”) com base no valor patrimonial quotas da Sociedade e/ou das eventuais Novas Sociedades apurado de acordo com o patrimônio pro forma da Sociedade tomando-se o patrimônio líquido descontados dos ativos dados em garantia para dívidas não emitidas pelas respectivas sociedades conforme informado nos respectivos demonstrativos trimestrais referentes a dezembro, março, junho e setembro, respectivamente, da Sociedade e das eventuais Novas Sociedades e documentos complementares conforme necessidade.

2.10.1.2.3. O Agente de Monitoramento elaborará, com base em informações fornecidas pela Devedora, conforme o caso, e deverá ser apresentado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para análise da até as Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia, contendo, no mínimo, as seguintes informações (“Relatório de Acompanhamento”):

- (i) levantamento de todas as movimentações financeiras no período, incluindo eventuais retiradas de capital, mútuos, adiantamentos para futuro aumento de capital (AFACs) e outras transações pelas Devedoras e pela Sociedade;
- (ii) projeção atualizada de custos e prazos das saídas de caixa previstas para pagamentos das demais despesas da Devedora e da Sociedade;
- (iii) ao acompanhamento dos aspectos fiscais e financeiros relacionados aos empreendimentos desenvolvidos pela Sociedade (que abrangem, dentre outros, eventuais inadimplências, regularização e comercialização das unidades autônomas, recolhimento de tributos etc.);

2.10.1.2.4. A Devedora e a Sociedade se comprometem, ainda, a fornecer ao Agente de Monitoramento, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês em que ocorrer uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia (se não for Dia Útil, referido prazo deverá ser antecipado para o Dia Útil imediatamente anterior) as informações, relativas ao período imediatamente anterior, necessária à produção do Relatório de Acompanhamento, tais como, mas não se limitando, extratos bancários, relatórios gerenciais, demonstrativos contábeis, extrato de clientes, relatórios de evolução da obra (conforme aplicável), e quaisquer outras informações desde que solicitadas até o último dia do mês anterior à produção do Relatório de Acompanhamento.

2.10.1.2.5. A Devedora e a Sociedade, conforme o caso, permitirão, desde que previamente agendado com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, acesso irrestrito aos empreendimentos em desenvolvimento pela Sociedade para que o Agente de Monitoramento possa coletar informações necessárias à produção do Relatório de Acompanhamento.

2.10.1.2.6. Caso a Devedora e a Sociedade não enviem as informações necessárias à produção do Relatório de Acompanhamento no prazo estabelecido e/ou de forma incompleta, ou, caso aplicável, restrinjam acesso aos empreendimentos por elas desenvolvidos de forma injustificada, a Emissora, a seu exclusivo critério, poderá restringir à Devedora e à Sociedade a distribuição de dividendos pela Sociedade e/ou pelas eventuais Novas Sociedades.

2.10.1.2.7. Caso o Agente de Monitoramento identifique divergências ou irregularidades nas informações fornecidas pelo Agente de Monitoramento, pela Devedora e/ou pela SPE Incorporadoras, conforme o caso, as Partes deverão, de comum acordo, estabelecer os parâmetros para correção imediata de tais divergências ou irregularidades.

2.10.1.2.8. Caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja apurado que os ativos alienados fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas representam percentual inferior à Razão Mínima de Garantia, a Devedora, no prazo máximo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data em que for notificada a esse respeito, deverá, diretamente ou por meio de suas sociedades controladas e/ou coligadas: (i) realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa no montante necessário para reenquadrar a Razão Mínima de Garantia, sendo que, nesse caso, não será cobrado o Prêmio de Pré-Pagamento; ou (ii) alienar fiduciariamente novas ações e/ou quotas da Sociedade ou de Novas Sociedades, nos termos previstos na cláusula 2.10.1.2.3 acima, as quais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- (a) Apresentação do último balancete das Novas Sociedades que demonstre o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e
- (b) As Novas Sociedades e os respectivos fiduciários deverão ter sido objeto de diligência jurídica que demonstre a inexistência de ônus ou gravames sobre as respectivas quotas ou ações, conforme o caso, e/ou de qualquer outro fato que possa impactar a regularidade e/ou suficiência da garantia a ser constituída sobre as Novas Sociedades.

2.10.1.2.9. Caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja apurado que os ativos alienados fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas representam percentual superior à Razão Mínima de Garantia, a Devedora poderá, desde que as Obrigações Garantidas estejam sendo devidamente cumpridas:

(a) deliberar sobre a distribuição de dividendos pela Sociedade e/ou pelas eventuais Novas Sociedades, desde que, após o pagamento de referidos dividendos, a dedução do patrimônio líquido das respectivas sociedades não implique no desenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e/ou (b) solicitar a liberação de garantias da operação, desde que a liberação de tais garantias não implique no desenquadramento da Razão Mínima de Garantia, sendo certo que, neste caso, o balancete a ser utilizado para avaliação do ativo deverá ter, no máximo, 1 (um) ano contado da respectiva data de solicitação de liberação. Observadas as condições acima, as garantias da operação excedentes devem ser liberadas em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação.

2.10.1.2.10. Considerando que a faculdade mencionada na cláusula 2.10.1.2.9 acima somente poderá ser exercida em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, caso a Devedora pretenda distribuir dividendos pela Sociedade e/ou pelas eventuais Novas Sociedades, ou liberar garantias da operação, deverá apresentar à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, os documentos e informações necessários para a comprovação da manutenção da Razão Mínima de Garantia, após a realização dos atos pretendidos.

2.10.2. Garantia Fidejussória: Os Fiadores assumiram, como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e o artigo 794 do Código de Processo Civil.

2.10.2.1. A Fiança prestada no Contrato de Cessão considera-se prestada a título oneroso, uma vez que a Fiadora PJ pertence ao mesmo grupo econômico da Devedora e os Fiadores PF são integrantes de seus quadros societários, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

2.10.3. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.11. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

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

- (a) **Emissão:** 142ª (centésima quadragésima segunda);
- (b) **Série:** Única;
- (c) **Quantidade de CRI:** 72.000 (setenta e dois mil);
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (g) **Juros Remuneratórios dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será acrescido do montante correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,50% (três 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, calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização, observada a carência de 36 (trinta e seis) meses contada da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento da amortização em 27 de fevereiro de 2029;
- (i) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento da remuneração devido em 26 de fevereiro de 2026;
- (k) **Prêmio Inicial:** excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da primeira integralização dos CRI, a Securitizadora deverá realizar o pagamento de prêmio aos Titulares dos CRI, no montante total de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive) ("Prêmio Inicial");
- (l) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (m) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- (n) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (o) **Data de Emissão:** 16 de janeiro de 2026;

- (p) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (q) **Data de Vencimento:** 30 de janeiro de 2031;
- (r) **Prazo de vencimento:** 1.840 (mil e oitocentos e quarenta) dias;
- (s) **Garantia flutuante:** Não há;
- (t) **Outras Garantias:** não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no Contrato de Cessão, qual seja: a AF de Quotas e a Fiança;
- (u) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (v) **Revolvência:** Não há;
- (w) **Duration:** 3,820 anos;
- (x) **Código ISIN:** BRPVSCCRI8L8;
- (y) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (z) **Local de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;
- (aa) **Subordinação:** Não há;
- (bb) **Classificação ANBIMA:**
 - (i) **Categoria:** residencial (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);
 - (ii) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são integralmente concentrados na Devedora;
 - (iii) **Tipo de Segmento:** apartamentos (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(iv) **Tipo de Contrato com lastro:** cédula de crédito bancário (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(cc) **Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento:** Não há; e

(dd) **Existência de crédito não performedo:** Não há.

3.2. **Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21, sendo que ambos os sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, e que as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. **Oferta:** A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26º da Resolução CVM 160.

3.3.1. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e § 3º da Resolução CVM 160.

3.3.2. De acordo com os termos da Resolução CVM 160, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores consultados, bem como a data e a hora que foram consultadas e as apresentações e os materiais utilizados.

3.3.3. Os CRI serão integralizados pelos Investidores, à vista, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento (conforme o caso), atestando que:

- (a) estão cientes de que a Oferta foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (c) obteve exemplar do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e
- (d) são Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30.

3.4. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação, após a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, bem como encaminhará à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; ou (ii) do decurso do Prazo de Distribuição, conforme o caso, devendo a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, divulgar o Anúncio de Encerramento da Distribuição, conforme previsto na cláusula 3.5.1 abaixo.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os eventos indicados na cláusula 3.5 acima, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, deverá encerrar a Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 60, uma vez que não encontram-se cumpridos os requisitos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 33, § 10 da Resolução CVM 60, para distribuição dos CRI para investidores que não sejam classificados como Investidores Profissionais.

3.7. Distribuição Parcial: Os CRI não poderão ser distribuídos de forma parcial.

3.8. Registro perante a ANBIMA: A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas e nos termos dos artigos 15, 16, 18, 19 e 20, conforme aplicáveis, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, no prazo máximo de 7 (sete) dias a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

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

4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor ou por meio da assinatura do Compromisso de Investimento.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço de Integralização. A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

4.3. Ágio ou Deságio: Os CRI não poderão ser subscritos com ágio ou deságio.

4.4. 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 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.5. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

5. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização

5.1. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J - valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb - Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento dos CRI ou da última amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

onde:

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

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde,

n - número de Taxas DI over utilizadas;

k - número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n; e

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

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

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.

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

Onde:

Spread - 3,5000 (três inteiros e cinquenta centésimos)

dup - número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;

- (c) efetua-se o produtório dos fatores diários ($1 + \text{TDIk}$), 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;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (e) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (f) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 26, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 19 pela B3, pressupondo-se que os dias 19, 20, 21, 22, 25 e 26 sejam Dias Úteis, e os dias 23 e 24 não sejam Dias Úteis.

5.1.1. Relativamente aos Juros Remuneratórios, caso, em uma data de pagamento dos Juros Remuneratórios, a Taxa DI ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, o Valor Principal da CCB e o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-la, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis (i) contados do primeiro Dia Útil seguinte aos 10 (dez) dias consecutivos em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou (ii) da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI, convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para definição do novo parâmetro e, conseqüentemente, para cálculo dos Juros Remuneratórios. Caso a Taxa DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial dos titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

5.1.1.1. A Devedora poderá participar da Assembleia Especial acima prevista, ocasião em que poderá se manifestar acerca do novo parâmetro escolhido na respectiva Assembleia Especial.

5.1.1.2. Caso a Devedora, a seu exclusivo critério, não concorde com o novo parâmetro definido na Assembleia Especial acima prevista, poderá optar por resgatar antecipadamente a CCB e, conseqüentemente, os CRI, observada a necessidade de notificação à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação ao evento, sem acréscimo de penalidades ou prêmios em desfavor da Devedora, observadas as disposições aplicáveis ao resgate antecipado previstos na CCB e neste Termo de Securitização. Neste caso, para cálculo da

remuneração aplicável no resgate da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

5.2. Forma de cálculo das parcelas de Amortização dos CRI: O cálculo das parcelas de Amortização dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$Aai = (VNb \times Tai)$$

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” do cronograma constante do Anexo II do presente Termo de Securitização.

5.3. Forma de cálculo das parcelas brutas de pagamento dos CRI: O cálculo da parcela bruta dos CRI (PMT) será realizado da seguinte forma:

$$PMTi = Aai + J$$

onde,

PMTi - valor da i-ésima parcela dos CRI.

Aai - conforme definido anteriormente.

J - conforme definido anteriormente.

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

5.5. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de Pagamento 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 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI.

5.6.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no recebimento dos Créditos Imobiliários; ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela dos CRI, apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento, sendo certo que em nenhuma hipótese a Securitizadora poderá se beneficiar de tal prerrogativa para fins de retenção de valores decorrentes de Encargos Moratórios. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior (“Atrasos de Terceiros”). Em caso de impontualidade, a Securitizadora se compromete a divulgar um Comunicado, exclusivamente para fins de publicidade, informando sobre a ocorrência e as medidas adotadas para regularização do débito.

6. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, Prêmio de Pré-Pagamento e Vencimento Antecipado da CCB

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado da CCB; ou (b) qualquer outra hipótese de resgate antecipado prevista na CCB.

6.2. Amortização Extraordinária Facultativa da CCB e Resgate Antecipado Facultativo da CCB: A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão da CCB (inclusive) ou independentemente de qualquer prazo exclusivamente para fins do reenquadramento da Razão Mínima de Garantia, proceder à amortização extraordinária facultativa do Valor Principal da CCB ou do saldo do Valor Principal da CCB, conforme o caso, observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal da CCB ou do saldo do Valor Principal da CCB, conforme o caso, ou ao resgate antecipado total da CCB, mediante notificação preliminar, com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência, sendo que a informação do valor estimado a ser pago será enviada com 10 (dez) dias de antecedência da data do evento e que, além do Valor Principal ou do saldo do Valor Principal, conforme o caso, e dos Juros Remuneratórios, o valor da amortização extraordinária facultativa ou o valor do resgate antecipado total, conforme aplicável, deverá ser acrescido do Prêmio de Pré-Pagamento (conforme definido abaixo), exceto na hipótese em que a Amortização Extraordinária Facultativa foi realizada para fins de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia (“Amortização Extraordinária Facultativa da CCB” e “Resgate Antecipado Facultativo da CCB”, respectivamente).

6.2.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa da CCB e/ou de Resgate Antecipado Facultativo da CCB, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, ou o resgate antecipado total dos CRI, mediante notificação à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência (“Resgate Antecipado Facultativo”).

6.3. Prêmio de Pré-Pagamento: Na hipótese de ocorrência da Amortização Extraordinária Facultativa da CCB o Resgate Antecipado Facultativo da CCB, exceto quando realizada para fins de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia, deverá ser acrescido aos valores a serem pagos pela Devedora um prêmio a ser calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Prêmio de Pré-Pagamento"):

$$\text{Prêmio de Pré – Pagamento} = P \times \frac{DU}{252} \times VPAE$$

Onde:

$P = 0,50\%$ (cinquenta centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, até a Data de Vencimento; e

$VPAE$ = é o valor de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo da CCB, conforme o caso, que será equivalente ao saldo parcial ou total, conforme o caso, do Valor Principal da CCB, acrescido dos Juros Remuneratórios, devidos e ainda não pagos até a data de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo da CCB, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento prevista na CCB, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo da CCB, conforme o caso.

6.4. Vencimento Antecipado da CCB: A Emissora poderá considerar vencida a dívida representada pela CCB nas hipóteses previstas na cláusula 6.4.1 abaixo, ocasião em que a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da CCB e, conseqüentemente, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI.

6.4.1. São eventos caracterizadores de vencimento antecipado da CCB os seguintes ("Evento de Vencimento Antecipado"):

- (a) a não comprovação do registro do Contrato de AF de Quotas e do Contrato de Cessão junto aos Cartórios de RTD, no prazo indicado no Contrato de AF de Quotas e no Contrato de Cessão, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional indicado no Contrato de AF de Quotas e no Contrato de Cessão, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de RTD;
- (b) não pagamento, pela Devedora, pelos Fiadores ou pela Sociedade nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à CCB e ao Contrato de Cessão, conforme o caso, bem como com relação aos demais Documentos da Operação, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;
- (c) falta de cumprimento pela Devedora, pelos Fiadores ou pela Sociedade, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da CCB, do Contrato de

Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não seja sanado em 30 (trinta) dias corridos, contados do envio de aviso, encaminhado pela Emissora em meio físico ou via correio eletrônico (*e-mail*);

- (d) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (e) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora, pela Fiadora PJ ou pela Sociedade, ou qualquer procedimento análogo que venha a substituir os listados neste item e/ou ser criado por lei, incluindo, mas não se limitando a, pedido cautelar para sustação de pagamento;
- (f) requerimento de falência contra a Devedora, contra a Fiadora PJ ou contra a Sociedade não elidido no prazo legal, decretação de falência, extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência da Devedora, da Fiadora PJ e/ou da Sociedade;
- (g) Protestos legítimos de títulos contra a Devedora, contra os Fiadores e/ou contra a Sociedade cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou pela Sociedade ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade da CCB ou dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora, dos Fiadores e da Sociedade oriundas da CCB, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (i) se for comprovada, a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora, dos Fiadores ou da Sociedade, contida na CCB ou no Contrato de Cessão, que gere dano ou prejuízo para a Emissora ou seus cessionários, a qualquer título;
- (j) inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora, dos Fiadores ou da Sociedade, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora, dos Fiadores ou da Sociedade decorrentes da CCB ou do Contrato de Cessão, salvo se a Devedora, dos Fiadores ou a Sociedade comprovarem, conforme o caso, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora, pelos Fiadores ou pela Sociedade;
- (k) não pagamento pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Sociedade de valor de condenação decorrente de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou a Sociedade, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou caso referido inadimplemento,

independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora, dos Fiadores e/ou da Sociedade decorrentes da CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;

- (l) alteração do estatuto social da Fiadora PJ e/ou dos contratos sociais da Emitente e/ou da Sociedade que implique a concessão de direito de retirada aos sócios ou acionistas, conforme o caso, da Devedora, da Fiadora PJ ou da Sociedade em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora ou da Sociedade previstas na CCB, do Contrato de Cessão e/ou demais nos Documentos da Operação;
- (m) transformação do tipo societário da Devedora, da Fiadora PJ e/ou da Sociedade, salvo se previamente autorizados pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;
- (n) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações e/ou quotas, conforme aplicável, ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora, da Fiadora PJ e/ou da Sociedade, sem que haja a prévia autorização da Emissora com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;
- (o) declaração de insolvência ou de falecimento dos Fiadores PF, desde que não seja aprovado pela Emissora fiadora(s) substituto(s), com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;
- (p) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Sociedade, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora, dos Fiadores ou da Sociedade de cumprirem suas obrigações nos termos da CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos Documentos da Operação;
- (q) sem que haja prévia autorização da Emissora, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da Devedora, da Fiadora PJ e/ou da Sociedade, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora, da Fiadora PJ ou da Sociedade;
- (r) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Devedora, da Fiadora PJ e/ou da Sociedade que afete de forma adversa a capacidade da Devedora, da Fiadora PJ e/ou da Sociedade de cumprir suas obrigações nos termos da CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;

- (s) questionamento judicial pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Sociedade da CCB, bem como dos demais Documentos da Operação, com relação aos termos e condições da operação;
- (t) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora, dos Fiadores e ou da Sociedade, nos termos da CCB, ou em quaisquer dos Documentos da Operação, ou outras obrigações no âmbito da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora, dos Fiadores e/ou da Sociedade de cumprir suas obrigações nos termos da CCB;
- (u) caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja verificado o desenquadramento da Razão Mínima de Garantia e a Devedora não realize o reenquadramento com a Amortização Extraordinária Facultativa ou a constituição de novas garantias no prazo e nas condições previstas no Contrato de Cessão;
- (v) descumprimento dos termos e obrigações assumidos nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aos instrumentos de constituição de quaisquer garantias outorgadas pela Devedora e/ou pela Sociedade que visem à garantia das obrigações assumidas na CCB, no Contrato de Cessão e na Operação de Securitização, especialmente as obrigações de fornecimento de informações, amortizações extraordinárias e manutenção de razão de garantia; e
- (w) constituição e/ou verificação de ônus de qualquer natureza, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo, mas não se limitando, a dívidas, encargos, impostos, taxas, arrestos, sequestros, penhora, hipoteca legal ou convencional, alienação fiduciária, ou ainda de restrições de qualquer natureza, sobre o(s) imóvel(eis) objeto da destinação de recursos da CCB, que impeça a capacidade de comprovação da destinação de recursos ao(s) Empreendimento(s) Alvo conforme prevista na regulamentação aplicável, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente e expressamente aprovado pela Emissora com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial; ou
- (x) aplicação dos recursos oriundos da CCB em desconformidade com a destinação de recursos prevista na cláusula 2 da CCB.

6.4.2. A Devedora obrigou-se a notificar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado de que tenha ciência e estejam listados nas cláusulas acima. Adicionalmente, a Devedora obrigou-se a enviar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da emissão da CCB, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, conforme o caso, sendo que o eventual descumprimento do dever de comunicar, pela Devedora, não impedirá a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, de exercerem os poderes e as faculdades decorrentes dos Documentos da Operação.

6.4.3. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima, e superados eventuais prazos de cura, se houver, deverá ser convocada, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme estabelecido neste Termo de Securitização, assembleia especial dos titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado da CCB, observadas as regras e quóruns para convocação e instalação da referida assembleia, bem como para deliberação dos titulares dos CRI, descritas neste Termo de Securitização.

6.4.4. Na hipótese: (i) de não instalação da assembleia especial dos titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, mencionada na cláusula acima, por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado desta CCB, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

6.5. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa da CCB ou Resgate Antecipado Facultativo da CCB, conforme previstos na CCB, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, conforme ordem de pagamentos prevista na cláusula 8.10 deste Termo de Securitização.

6.6. Qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI decorrente de amortizações extraordinárias ou resgate antecipado da CCB deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento dos CRI, observado que a Amortização Extraordinária Facultativa da CCB deverá ser precedida de prévia comunicação, pela Devedora, com antecedência mínima prevista na CCB e nos demais Documentos da Operação e ocorrer em uma Data de Pagamento CCB (conforme definido na CCB).

6.7. Em qualquer hipótese de pré-pagamento CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o próximo pagamento, um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável (“Cronograma Atualizado”), sendo que o Cronograma Atualizado deverá ser considerado como vigente a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI e atualização na B3. Adicionalmente, caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a Emissora deverá informar imediatamente a B3.

7. Obrigações da Emissora

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

- (a) disponibilizar em seu *website*, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;

- (b) disponibilizar em seu *website*, em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, disponibilizar em seu *website*, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social atestando, com base nas informações e/ou nos documentos que forem apresentados à Emissora: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;
- (f) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e em 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, enviar à CVM e disponibilizar em seu *website*, informe mensal para cada emissão, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;
- (g) disponibilizar em seu *website* cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (h) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para este os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (j) disponibilizar em seu *website* todos os fatos relevantes acerca da Oferta e da própria Emissora;

- (k) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (l) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (m) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação ou banco liquidante da Oferta;
- (n) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;
- (o) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (p) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (q) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (r) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (s) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (t) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;

- (u) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (v) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (w) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários; e
- (x) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

7.1.1. A Emissora, neste ato, declara que:

- (a) é uma sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (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 para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) na Data de Integralização dos CRI, será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
- (e) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora e da Sociedade, os Créditos Imobiliários representados pela CCI

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 o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (f) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, 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;
- (g) os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (h) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (m) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora, ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (n) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (o) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (p) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (q) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (r) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei 12.529, sem prejuízo das demais normas anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;
- (s) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (t) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta;

- (u) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores; e
- (v) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia ou de registro de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam custodiados ou registrados em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação.

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

8. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) as Garantias; e (iii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa 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.

8.3.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estará sujeito à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, a CCB, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado: A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que terá como término o dia 31 de dezembro de cada ano.

8.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

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

8.7.1. A taxa de administração será devida mensalmente pelo Patrimônio Separado e paga conforme previsto na cláusula 12.1, item (i)(b) abaixo.

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

8.8. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da CCB, na forma eletrônica.

8.9. Custódia do Lastro: A Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante.

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada da CCB, 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) Pagamento das Despesas em aberto e devidas no respectivo mês;
- (ii) constituição ou recomposição do Fundo de Despesas, caso não tenham sido recomposto pela Devedora, conforme aplicável;
- (iii) pagamento de eventuais Encargos Moratórios devidos no âmbito da CCB e, consequentemente, dos CRI;
- (iv) pagamento de eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos pela Devedora nas respectivas Datas de Pagamento anteriores;
- (v) pagamento dos Juros Remuneratórios vincendos no respectivo mês, de acordo com o cronograma constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização; e
- (vi) pagamento da Amortização dos CRI, observada a carência de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão e a amortização, nos termos do Anexo II do presente Termo de Securitização.

8.11. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência dolosa ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado. Caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização. A Assembleia Especial deverá ser convocada em até 15 (quinze) dias, sendo certo que a assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias. A Assembleia Especial será instalada (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, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação. Nesta Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas quanto à liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos da Lei 14.130, a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora.

8.11.1. Na forma prevista na CCB, a Devedora se obrigou a manter a Emissora indene caso venha a receber questionamento e/ou multa sancionatória da CVM por desatendimento de obrigações para as quais precisa obter informações e/ou documentos com as demais partes que firmam os Documentos da Operação, sendo devido o ressarcimento tão logo a Devedora seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

8.12. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, poderão ser aplicados, a pedido da Devedora, nos termos previstos na cláusula 8.13 abaixo. 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.

8.12.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

8.13. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e quaisquer outros fundos que venham a ser criados no âmbito desta emissão, deverão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de

investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (“Investimentos Permitidos”).

8.13.1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos da cláusula 8.13 acima deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Devedora e/ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.

8.13.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

9. Agente Fiduciário dos CRI

9.1. Agente Fiduciário dos CRI: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;

- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto no item V dos Fatores de Risco) e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica assinada da CCB, do Contrato de AF de Quotas, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade, observado que o Contrato de AF de Quotas e os atos societários de aprovações de outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos competentes Cartórios de RTD e na JUCESP nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso a condição acima não seja implementada;
- (f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora;
- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (j) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI;
- (l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

- (m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e
- (n) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual desta declaração.

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

- (a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (d) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (e) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (g) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (h) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem 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, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (r) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

- (s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (v) 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, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (w) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário dos CRI; e
- (x) na forma do artigo 27, § 5º da Lei 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

9.3.1. Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, conforme em vigor, fica acordado que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar as Garantias, a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, também sendo permitida a utilização de laudo de avaliação contratado pela Devedora.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidas e pagas ao Agente Fiduciário as remunerações conforme previstas na cláusula 12.1, item (ii) abaixo.

9.5. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

9.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por

titulares dos valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.5 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI ou nomear substituto provisório.

9.6. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas na cláusula 9.3 acima, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da cláusula 9.5, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.8.1. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

9.8.2. Juntamente com a comunicação do item 9.8.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM nº 17.

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

9.10. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

9.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI 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 dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.12. Presunção de Veracidade: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

10. Liquidação do Patrimônio Separado

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pela Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 10.1 acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Especial dos Titulares

dos CRI na forma das cláusulas abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A instalação será mediante a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

10.2.1. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos a deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou
- (iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

10.2.2. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 8.11 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.3. Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1, 10.2, 10.2.4 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.4. A deliberação pela liquidação do Patrimônio separado será válida por maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, sendo que o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado é de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

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

- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

10.4.1. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI em Circulação, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, da CCB e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da emissão dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

10.4.3. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.4.4. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11. Assembleia Especial

11.1. Assembleia Especial dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.1.1. Aplicar-se-á Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI

ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

11.3. **Prazo e Forma de Convocação:** A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

11.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (www.provinciassecritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, o artigo 45, o inciso IV “b” do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

11.3.3. Especificamente nos casos de Assembleias Especiais convocadas para definição de um novo parâmetro em substituição à Taxa DI, conforme previsto na cláusula 5.1.1 e seguintes deste Termo de Securitização, em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na primeira convocação, deverá ser convocada nova Assembleia Especial em data diversa e, na segunda convocação, não havendo quórum de instalação e/ou deliberação, segundo os critérios constantes deste Termo de Securitização, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB e, consequentemente, dos CRI, pela Devedora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima ou da data em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima deveria ser instalada, em segunda convocação, sob pena de, em não o fazendo, a Devedora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na CCB e neste Termo de Securitização. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável no resgate da CCB e, consequentemente, dos CRI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

11.3.4. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço

eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 11.3.6 abaixo.

11.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, § 1º Resolução CVM 60.

11.4. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.5. Instalação: Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares dos CRI presentes.

11.6. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

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

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

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

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

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

11.8. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação.

11.9. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

11.10. Prestação de Informações: Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) à representante da Emissora; (b) ao Agente Fiduciário dos CRI; ou (c) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

11.12.1. 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: **(a)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB; **(f)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou **(h)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos

CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

11.13. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.14. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (a) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

11.15. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

11.16. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

12. Despesas da Emissão

12.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade da Devedora, a serem suportadas pelo Patrimônio Separado em caso de inadimplência ou mora por parte da Devedora:

- (i) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) à (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:
 - (a) pela Emissão dos CRI e pela distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.950,00 (três mil e novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da

celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

- (c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI; (c.2) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas; (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R\$ 200,00 (duzentos reais) por 2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira e (c.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações;
- (d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- (e) as despesas mencionadas nas alíneas “(b)” e “(c)” acima serão acrescidas do ISS, da CSLL, do PIS, do COFINS, do IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento da CCB, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e
- (g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “abort fee”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

- (ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:
- (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) equivalente a parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
 - (b) parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, sendo a primeira parcela na mesma data de pagamento da parcela descrita no item (a) acima dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Caso a Emissão dos CRI seja desmontada, a primeira parcela mencionada no item (a) acima será devida pela Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;
 - (c) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão dos CRI ou reestruturação das condições da Emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões e/ou *conference call*, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário dos CRI em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em *calls* ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;
 - (d) os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” a “(c)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

- (e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;
- (f) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará(ão) ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora ou pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 (“Ofício”); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais,

serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento; e

- (g) caso a Emissão seja desmontada, a primeira parcela mencionada no item (a) acima será devida pela Emitente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão.

(iii) Remuneração do Cedente. O Cedente ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- (a) pela emissão da CCB, será devido o valor único de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis, da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;
- (b) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;
- (c) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;
- (d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e
- (e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento da CCB, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

- (a) o Escriturador e o Agente Liquidante possuem o “*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*” registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo - SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora está ciente de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização; e
- (b) o Escriturador e o Agente Liquidante poderão ser substituídos mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador e/ou o Agente Liquidante nesse sentido; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso o Escriturador e/ou o Agente Liquidante encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pelo Agente Liquidante; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador ou ao Agente Liquidante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador e Agente Liquidante deve(m) ser contratado(s) pela Emissora.
- (v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (vii) Remuneração do Agente de Monitoramento: A remuneração ao Agente de Monitoramento (conforme definido abaixo), a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços

previstos nos Documentos da Operação, será de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), por Relatório de Acompanhamento/Sociedade, a ser paga mensalmente, acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (ix) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (x) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;
- (xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (xiii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima (conforme definido no Termo de Securitização), bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

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

12.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, modificação das condições dos CRI, assim entendida, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 12.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.2.1. O aporte de recursos deverá ser realizado pelos Titulares dos CRI na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail, independente da realização de Assembleia Especial.

12.2.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, 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 independentemente da realização ou aprovação em Assembleia Especial.

12.2.3. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada

Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de aporte pelos Titulares dos CRI ao Patrimônio Separado e/ou a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que na referida liquidação deverá ser considerado o direito dos prestadores de serviço ao recebimento dos valores a eles devidos sendo determinado o seu pagamento ainda que mediante dação em pagamento de direitos creditórios.

12.3. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

12.3.1. 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 dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.3.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.3 e 12.3.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

12.4. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos

contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

12.4.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13. 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 de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

13.2.1. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

13.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- (a) Sujeição dos rendimentos ao IRRF, mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:
- (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
 - (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
 - (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e
 - (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

- (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo IRPJ e a base de cálculo do CSLL da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- (c) com relação à contribuição ao PIS e ao COFINS, rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).
- (d) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

13.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

13.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

13.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes

de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);

- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

13.7. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

14. Publicidade

14.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (www.provinciassecritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15. Registro do Termo de Securitização

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos serão registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

16. Notificações

16.1. **Comunicações:** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

se para a Emissora:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções

CEP: 04.571-925, São Paulo - SP

At.: Monica Fujii / Roberto Saka

Telefone: +55 (11) 5198-2888

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

middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar,

Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Ana Eugênia de Jesus Souza

Telefone: (11) 3030-7177

e-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações).

16.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através de plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

16.3. **Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

16.3.1. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI.

16.4. Exceto pelas obrigações assumidas neste Termo de Securitização que estabeleçam formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, deverão ocorrer exclusivamente por meio da plataforma VX Informa.

16.4.1. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu *website* (<https://vortex.com.br>), em que é necessário acessar o *site* <https://portal.vortex.com.br/register> para solicitar o acesso ao sistema.

17. Riscos

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização, por referência, os fatores de risco relacionados à Emissora que sejam divulgados pela Emissora, de tempos em tempos, em seu formulários de referência, elaborados e atualizados, nos termos da Resolução CVM 80, sendo certo que as informações do referido formulário de referência de Emissora não foi objeto de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora.

Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados à Devedora, à Emissora, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação

econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

- (b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortização 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) Risco de Concentração de Crédito da Operação: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas na CCB e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.
- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo considerar, ainda, a restrição de negociação para os investidores qualificados e para o público investidor em geral, conforme disposto na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.
- (e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

- (f) 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 de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o 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.
- (g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, os Titulares dos CRI poderão ser impactados pela possibilidade de a Emissora estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, 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.
- (h) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A atuação da Emissora como companhia securitizadora depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora 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, os CRI.
- (i) 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.

- (j) 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 seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.
- (k) 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, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, 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.
- (l) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM e/ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.
- (m) 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.

- (n) 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.
- (o) Risco referente a Súmula 176 STJ: O STJ publicou a Súmula nº 176, que enuncia que é “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP” e que, apesar da referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI na Oferta ser questionada.
- (p) 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. Adicionalmente, nos termos da CCB, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente a IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida na CCB. Caso esse tributo não seja pago pela Devedora, a cobrança poderá ser feita do Patrimônio Separado.
- (q) 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 e 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.
- (r) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (s) Risco de Amortização Extraordinária Facultativa da CCB e/ou de Resgate Antecipado Facultativo da CCB: Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão da CCB, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo e/ou da ocorrência de vencimento antecipado da CCB (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos

captados pela CCB na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

- (t) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, considerando, ainda, a ausência de fundos de despesas ou de reserva no âmbito desta Operação de Securitização, 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 12.3 desse Termo de Securitização.
- (u) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial 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.
- (v) 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 à Devedora, aos Fiadores, e à Sociedade, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora ou da Sociedade; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) dos imóveis em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo, exceto pelas matrículas dos terrenos; (5) do balanço patrimonial da Devedora, da Fiadora PJ e da Sociedade, e/ou (6) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. 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, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (w) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (v) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos, incluindo, mas sem limitação, procedimentos judiciais e administrativos, débitos fiscais, trabalhistas e/ou ambientais, que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (x) Risco relacionado à alienação fiduciária de imóveis integrantes dos Empreendimentos Alvo: Determinados imóveis que integram os Empreendimentos Alvo encontram-se gravados com alienação fiduciária constituída em garantia de obrigações distintas daquelas representadas pela CCB. Na hipótese de excussão dessas garantias por credores terceiros, especialmente caso a

integral destinação dos recursos desta Emissão ainda não tenha sido concluída, poderá ser necessária a substituição dos respectivos Empreendimentos Alvo no âmbito da Emissão. Tal substituição poderá afetar adversamente a estrutura da Operação de Securitização e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

- (y) Risco relacionado às Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de AF de Quotas, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos e seus documentos acessórios não foram registrados nos cartórios competentes e/ou na junta comercial competente, conforme o caso. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no Contrato de AF de Quotas e no Contrato de Cessão. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias e de órgãos públicos 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.
- (z) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.
- (aa) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como a CVM, o Escriturador, Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- (bb) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de Juros Remuneratórios relacionados à CCB serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento de Juros Remuneratórios da CCB. No mesmo sentido, todos os pagamentos relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de

cálculo para cada uma das Datas de Pagamento dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor dos Juros Remuneratórios dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

- (cc) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora e dos Fiadores: no âmbito da auditoria jurídica da Devedora e dos Fiadores realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pela Devedora e pelos Fiadores indicando a existência de diversas ações cíveis, fiscais, federais e trabalhistas. Recomenda aos Titulares dos CRI que seja realizada avaliação independente das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e dos Fiadores, a fim de atestar sua solvabilidade, em especial, em relação à Emissão. Caso os demandantes das ações existentes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora e os Fiadores, podendo impactar também na capacidade da Devedora e dos Fiadores de realizarem o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI e/ou as Garantias constituídas no âmbito da Emissão.
- (dd) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.
- (ee) Restrição à negociação: Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 33, § 10 da Resolução CVM 60, junto a Investidores Profissionais. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os Titulares dos CRI.
- (ff) 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.

18. 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 dos CRI 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 dos CRI 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 as Partes por si e seus sucessores.

18.3. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo 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 dos CRI 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. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19. Classificação de risco

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

20. Assinatura Eletrônica

20.1. As Partes reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.200-2/01”), no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, conforme em vigor, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa)

de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização.

20.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este Termo de Securitização como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Contrato desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

21. Foro

21.1. Foro: As Partes 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.

21.2. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato, de forma eletrônica, dispensada a presença de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo/SP, 16 de janeiro de 2026.

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(as assinaturas seguem na próxima página)

(Página de assinatura do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 142ª (Centésima Quadragésima Segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Letícia Viana Rufino

CPF: 332.360.368-00

E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Wesley Matos Uchoa

CPF: 357.274.108-43

E-mail: wmu@vortex.com.br

Nome: Juliana Maria de Medeiros

CPF: 469.893.308-05

E-mail: jmm@vortex.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 142ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 16 DE JANEIRO DE 2026

Características dos Créditos Imobiliários

CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO: cidade de São Paulo, estado de São Paulo	São Paulo - SP, 16 de janeiro de 2026.	
Nº 27003	Série: Única	Tipo: Integral

1. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º Andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.					
CNPJ: 04.485.016/0001-92					
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa					
CEP	01.455-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. TÍTULO					
A “Cédula de Crédito Bancário nº 10015507-3, Referente a Crédito Imobiliário”, emitida pela TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., acima qualificada, em 16 de janeiro de 2026, no valor de R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), em favor da Oxy Companhia Hipotecária S.A., instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1001 a 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.					

4. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Av. Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos nº 1001, 1002, 1003, 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
---	--	--	--	--	--

R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais)

6. IMÓVEL LASTRO

6.1. Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários: (i) imóvel objeto da(s) matrícula(s) nº(s) 415699, do 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. João Dias Vs Marginal Pinheiros, CEP 04.578-000; (ii) imóvel objeto da(s) matrícula(s) nº(s) 19.917, 19.918 e 56.015, do 13º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Haddock Lobo, 1589, CEP 01.414-003; (iii) imóvel objeto da(s) matrícula(s) nº(s) 27.552, 49.528, 16.239, 44.491, 13.502 e 31.110, do 13º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Haddock Lobo, 1498, CEP 01.414-002; (iv) imóvel objeto da(s) matrícula(s) nº(s) 114.708, do 13º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Melo Alves, 205, CEP 01411-000; e (v) imóvel objeto da(s) matrícula(s) nº(s) 255.501 e 36.282, do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Canario Vs. República do Libano, CEP 04.502-100.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	16 de janeiro de 2026.
Prazo Total	1.839 (mil, oitocentos e trinta e nove) dias contados da Data de Emissão.
Valor Principal:	R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	O Valor Principal será acrescido do montante correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, <i>over extra-grupo</i> , expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (" <u>B3</u> ") no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 3,50% (três inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB (" <u>Juros Remuneratórios</u> "). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula constante do <u>Anexo III</u> à CCB e incidirão sobre o Valor Principal, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI.

Data de Vencimento	29 de janeiro de 2031.
Encargos Moratórios	Em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida, de forma imediata, independente de notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (b) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais, conforme cronograma previsto na CCB e no <u>Anexo II</u> ao presente instrumento.
Periodicidade de Pagamentos do Valor do Principal	O Valor do Principal será pago conforme cronograma previsto na CCB e no <u>Anexo II</u> ao presente instrumento.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.
Garantias	Não há garantia real para a CCI ou para a CCB. Será constituída a AF de Quotas e a Fiança, conforme previsto no Contrato de Cessão.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 142ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 16 DE JANEIRO DE 2026

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Emissão	16/01/2026	0,0000%	-	-
1	26/02/2026	0,0000%	Sim	Não
2	30/03/2026	0,0000%	Sim	Não
3	29/04/2026	0,0000%	Sim	Não
4	28/05/2026	0,0000%	Sim	Não
5	29/06/2026	0,0000%	Sim	Não
6	30/07/2026	0,0000%	Sim	Não
7	28/08/2026	0,0000%	Sim	Não
8	29/09/2026	0,0000%	Sim	Não
9	29/10/2026	0,0000%	Sim	Não
10	27/11/2026	0,0000%	Sim	Não
11	30/12/2026	0,0000%	Sim	Não
12	28/01/2027	0,0000%	Sim	Não
13	25/02/2027	0,0000%	Sim	Não
14	30/03/2027	0,0000%	Sim	Não
15	29/04/2027	0,0000%	Sim	Não
16	28/05/2027	0,0000%	Sim	Não
17	29/06/2027	0,0000%	Sim	Não
18	29/07/2027	0,0000%	Sim	Não
19	30/08/2027	0,0000%	Sim	Não
20	29/09/2027	0,0000%	Sim	Não
21	28/10/2027	0,0000%	Sim	Não
22	29/11/2027	0,0000%	Sim	Não
23	30/12/2027	0,0000%	Sim	Não
24	28/01/2028	0,0000%	Sim	Não
25	24/02/2028	0,0000%	Sim	Não
26	30/03/2028	0,0000%	Sim	Não
27	27/04/2028	0,0000%	Sim	Não
28	30/05/2028	0,0000%	Sim	Não
29	29/06/2028	0,0000%	Sim	Não
30	28/07/2028	0,0000%	Sim	Não
31	30/08/2028	0,0000%	Sim	Não
32	28/09/2028	0,0000%	Sim	Não
33	30/10/2028	0,0000%	Sim	Não
34	29/11/2028	0,0000%	Sim	Não

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
35	28/12/2028	0,0000%	Sim	Não
36	30/01/2029	0,0000%	Sim	Não
37	27/02/2029	4,0425%	Sim	Não
38	28/03/2029	4,1970%	Sim	Não
39	27/04/2029	4,4488%	Sim	Não
40	29/05/2029	4,6263%	Sim	Não
41	28/06/2029	4,8646%	Sim	Não
42	30/07/2029	5,1280%	Sim	Não
43	30/08/2029	5,4208%	Sim	Não
44	27/09/2029	5,7342%	Sim	Não
45	30/10/2029	6,0876%	Sim	Não
46	29/11/2029	6,5574%	Sim	Não
47	28/12/2029	6,9947%	Sim	Não
48	30/01/2030	7,5844%	Sim	Não
49	27/02/2030	8,2145%	Sim	Não
50	28/03/2030	8,9468%	Sim	Não
51	29/04/2030	9,8828%	Sim	Não
52	30/05/2030	11,0103%	Sim	Não
53	27/06/2030	12,3773%	Sim	Não
54	30/07/2030	14,1525%	Sim	Não
55	29/08/2030	16,5763%	Sim	Não
56	27/09/2030	19,8669%	Sim	Não
57	30/10/2030	24,8841%	Sim	Não
58	28/11/2030	33,2409%	Sim	Não
59	30/12/2030	49,9078%	Sim	Não
60	30/01/2031	100,0000%	Sim	Não

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 142ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 16 DE JANEIRO DE 2026

Declaração da Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única da sua 142ª (centésima quadragésima segunda) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (a) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 142ª (Centésima Quadragésima Segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.*” (“Termo de Securitização”) celebrado em 16 de janeiro de 2026 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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”); e (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes da CCB (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); (d) a CCB foi devidamente transferida, de modo que se encontra sob sua titularidade perante a B3 e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

São Paulo/SP, 16 de janeiro de 2026.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Letícia Viana Rufino

CPF: 332.360.368-00

E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 142ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 16 DE JANEIRO DE 2026

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

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: 62.154-710-4
CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 142ª
Número da Série: Única
Emissor: Companhia Província de Securitização
Quantidade: 72.000 (setenta e dois mil)
Espécie: N/A
Classe: Única
Forma: Escritural e nominativa

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de Agente Fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM e B3 no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 16 de janeiro de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira



CPF: 052.718.287-78
E-mail: lc@vortex.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 142ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 16 DE JANEIRO DE 2026

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 dos CRI tenha atuado como agente fiduciário no período:

Ti po	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remune- ração	Emi- ssão	Sé- rie	Data de Emissão	Venci- mento	Apelido	Inadimple- mento no Peri- odo	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0612532	BRPVSC CRI0K7	32400000	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0705977	BRPVSC CRI0L5	8100000	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21B0591574	BRPVSC CRI0S0	32000000	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	BRPVSC CRI1Q2	36900000	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1319855	BRPVSC CRI1R0	43100000	43100	CDI + 5,5000 %	16	2	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K0020405	BRPVSC CRI305	70000000	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	09/11/2023	28/11/2030	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	N/A
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D2944088	BRPVSC CRI3Y2	48614805	48614805	IPCA + 9,0000 %	55	1	15/04/2024	25/04/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3057483	BRPVSC CRI3Z9	12153702	12153702	10,5%	55	2	15/04/2024	27/06/2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1896218	BRPVSC CRI4N3	72200000	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/2024	31/07/2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24K1726028	BRPVSC CRI5E9	50000000	50000	10%	85	1	13/11/2024	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança

Ti p o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remune- ração	Emi- ssão	Sé- rie	Data de Emissão	Venci- mento	Apelido	Inadimple- mento no Perí- odo	Garantias
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24L13 47285	BRPVSC CRI508	80080 00	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚN ICA	06/12/2 024	20/12 /2028	SOMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24L17 90108	BRPVSC CR0009	91875 000	91875	CDI + 1,1500 %	1	1	17/12/2 024	17/05 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24L17 90261	BRPVSC CR0017	18812 5000	18812 5	IPCA + 9,1146 %	1	2	17/12/2 024	17/05 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24L17 90264	BRPVSC CR0025	26250 000	26250	IPCA + 9,1146 %	1	3	17/12/2 024	15/07 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24L17 90330	BRPVSC CR0033	43750 000	43750	IPCA + 9,5000 %	1	4	17/12/2 024	15/12 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24J35 10650	BRPVSC CRI5D1	34000 000	34000	IPCA + 12,2500 %	79	ÚN ICA	17/12/2 024	19/12 /2028	BOULEVARD JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24L24 73636	BRPVSC CRI5S9	35000 000	35000	IPCA + 9,5500 %	92	ÚN ICA	18/12/2 024	17/12 /2029	PATRIMONIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24L20 14595	BRPVSC CRI5R1	50000 000	50000	4,35%	88	ÚN ICA	20/12/2 024	07/02 /2028	PAGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24L00 04210	BRPVSC CRI5L4	40000 000	40000 000	IPCA + 9,4000 %	87	1	12/12/2 024	25/11 /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24L24 14903	BRPVSC CRI5U5	40000 000	40000 000	IPCA + 11,4000 %	87	2	12/12/2 024	25/11 /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	24L00 04208	BRPVSC CRI5M2	25000 000	25000 000	IPCA + 11,9000 %	87	3	12/12/2 024	25/11 /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25B02 37669	BRPVSC CRI610	21056 502	21056 502	IPCA + 9,0000 %	76	1	04/02/2 025	20/12 /2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25B02 37710	BRPVSC CRI628	50000 50000	50000	IPCA + 9,0000 %	76	2	04/02/2 025	20/12 /2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25B28 67899	BRPVSC CRI677	14900 0000	14900 0	IPCA + 11,5000 %	93	ÚN ICA	24/02/2 025	25/04 /2029	SUMMUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo

Ti p o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remune- ração	Emi- ssão	Sé- rie	Data de Emissão	Venci- mento	Apelido	Inadimple- mento no Perí- odo	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B29 91504	BRPVSC CRI6A5	74124 000	74124	Não há	90	ÚNICA	20/02/2025	25/02/2028	DIAMOND PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B36 90940	BRPVSC CRI669	25000 000	25000	CDI + 4,9500 %	94	ÚNICA	24/02/2025	21/08/2028	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J12 55114	BRPVSC CRI2X6	25000 0000	25000 0	IPCA + 6,8600 %	39	1	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J12 63506	BRPVSC CRI2Y4	10310 6000	10310 6	IPCA + 10,0000 %	39	2	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J12 61488	BRPVSC CRI2Z1	39235 000	39235	IPCA + 11,0000 %	39	3	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D32 04079	BRPVSC CRI412	86959 000	86959	CDI + 1,4000 %	48	1	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D32 04401	BRPVSC CRI420	20290 5000	20290 5	IPCA + 7,4000 %	48	2	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D32 04753	BRPVSC CRI438	51152 000	51152	9%	48	3	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E01 75587	BRPVSC CRI6M0	26250 0000	26250 0000	IPCA + 8,2347 %	101	1	07/05/2025	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E01 86266	BRPVSC CRI6N8	52500 000	52500 000	IPCA + 10,0000 %	101	2	07/05/2025	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E01 86273	BRPVSC CRI6O6	35000 000	35000 000	IPCA + 11,0000 %	101	3	07/05/2025	15/10/2032	CASH ME	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E35 18733	BRPVSC CRI6Q1	28300 000	28300	IPCA + 12,0000 %	105	ÚNICA	22/05/2025	30/05/2035	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E33 50611	BRPVSC CRI6P3	22000 000	22000	CDI + 6,0000 %	107	ÚNICA	22/05/2025	30/05/2028	TOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F29 31000	BRPVSC CRI6U3	50000 000	50000	CDI + 3,0000 %	111	ÚNICA	18/06/2025	27/06/2030	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

Ti p o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remune- ração	Emi- ssão	Sé- rie	Data de Emissão	Venci- mento	Apelido	Inadimple- mento no Perí- odo	Garantias
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25F33 64733	BRPVSC CRI6R9	71380 000	71380	IPCA + 7,7000 %	104	1	26/06/2 025	11/11 /2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25F34 29327	BRPVSC CRI6S7	53053 000	53053	IPCA + 7,7000 %	104	2	26/06/2 025	09/12 /2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25G37 49934	BRPVSC CRI727	25000 000	25000	CDI + 6,0000 %	113	ÚN ICA	18/07/2 025	30/07 /2026	PRACINHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direi- tos Creditorios, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25H43 28913	BRPVSC CRI7B1	70000 00	7000	CDI + 3,7500 %	62	2	16/09/2 025	31/07 /2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25I260 2468	BRPVSC CRI768	94000 00	9400	CDI + 7,0000 %	116	ÚN ICA	18/09/2 025	24/09 /2027	PROJETO VERA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25I297 2445	BRPVSC CRI792	30000 000	30000	CDI + 6,0000 %	117	ÚN ICA	19/09/2 025	30/03 /2028	OURÁ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direi- tos Creditorios, Fundo
C R	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25H43 24616	BRPVSC CR0041	44000 0000	44000 0	CDI + 1,0600 %	2	1	29/08/2 025	15/09 /2032	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25H43 27050	BRPVSC CR0058	41250 000	41250	CDI + 1,0600 %	2	2	29/08/2 025	15/10 /2032	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25H50 95473	BRPVSC CR0066	68750 000	68750	IPCA + 11,0000 %	2	3	29/08/2 025	17/01 /2033	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25J28 56741	BRPVSC CRI7L0	18000 0000	18000 0	CDI + 3,0000 %	124	ÚN ICA	20/10/2 025	27/02 /2030	HAUS MITRE MOEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Cre- ditorios, Aval, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25I191 8624	BRPVSC CRI784	86285 58	86285 58	IGPM + 12,0000 %	85	2	09/09/2 025	21/11 /2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25K18 98083	BRPVSC CRI818	20000 000	20000	CDI + 6,0000 %	129	1	11/11/2 025	18/11 /2030	GAFISA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fidu- ciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25K19 00381	BRPVSC CRI826	30164 751,3	30000	CDI + 6,0000 %	129	2	11/11/2 025	16/12 /2030	GAFISA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25K02 21019	BRPVSC CRI7P1	31000 000	31000	CDI + 2,8500 %	126	1	25/11/2 025	25/01 /2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25K02 21982	BRPVSC CRI7Q9	30000 000	30000	CDI + 2,8400 %	126	2	25/11/2 025	25/01 /2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Ti p o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remune- ração	Emi- ssão	Sé- rie	Data de Emissão	Venci- mento	Apelido	Inadimple- mento no Peri- odo	Garantias
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25K02 22219	BRPVSC CRI7R7	90000 00	9000	CDI + 2,8300 %	126	3	25/11/2 025	25/01 /2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZACAO	25L29 06901	BRPVSC CRI8A1	12000 0000	12000 0	CDI + 3,0000 %	137	ÚN ICA	12/12/2 025	28/11 /2030	HELBOR III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
C R I	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	BRPVSC CRI7U1	95000 00	9500	CDI + 5,0000 %	123	1	02/01/2 026	21/12 /2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo	
C R I	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	BRPVSC CRI7V9	60000 00	6000	CDI + 5,0000 %	123	2	02/01/2 026	24/12 /2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo	
C R I	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	BRPVSC CRI7W7	60000 00	6000	CDI + 5,0000 %	123	3	02/01/2 026	26/12 /2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo	
C R I	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	BRPVSC CRI7X5	60000 00	6000	CDI + 5,0000 %	123	4	02/01/2 026	27/12 /2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo	
C R I	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	BRPVSC CRI7Y3	60000 00	6000	CDI + 5,0000 %	123	5	02/01/2 026	28/12 /2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo	

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 142ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 16 DE JANEIRO DE 2026

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA O EMPREENDIMENTO ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#				U F	CEP	Pos sui	Matrícula		Destinação dos Recursos	Montante de recursos		Cronograma Indicativo
---	--	--	--	--------	-----	------------	-----------	--	----------------------------	-------------------------	--	-----------------------

						Habit-se			(em relação ao valor total captado)	destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos	Em-pre-endi-ment o Alvo objeto de destina-ção de re-cur-sos de outra emis-são de certi-fica-dos de	Per-centual	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027
	Pro-prie-tário	Deno-mina-ção do Em-preen-di-mento	Mu-nicí-pio					Car-tó-rio de Re-gis-tro de Imó-veis								

										rece- bí- veis imo- biliá- rios?					
1	HESA 159 IN- VES- TI- MEN- TOS IMO- BILIÁ- RIOS LTDA	Av. João Dias Vs Margi- nal Pi- nhei- ros.	São Paulo SP	0457 8-000	Não	415.699	11° RI	18.000.000,0 0	5.000.000,0 0	Não	25,0000 %	5.000.000,00	5.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,0 0
2	PG 17 Em- pre- endi- men- tos Imo-	Haddoc k Lobo, 1589	São Paulo SP	0141 4-003	Não	19.917 - 19.918 - 56.015	13° RI	15.000.000,0 0	10.000.000, 00	Não	20,8333 %	5.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	2.000.000,0 0

	bilia- rios SPE Ltda.															
3	HESA 229 IN- VES- TI- MEN- TOS IMO- BILIÁ- RIOS LTDA	Haddoc k Lobo, 1498	São Paulo	SP	0141 4-002	Não	27.552, 49.528, 16.239, 44.491, 13.502, 31.110	13° RI	15.000.000,0 0	25.000.000, 00	Não	20,8333 %	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	
4	TF 64 EM- PRE- ENDI- MENT O IMO- BILIA- RIO	Rua Doutor Melo Alves, 205	São Paulo	SP	0141 1-000	Não	114.708	13° RI	10.000.000,0 0	40.000.000, 00	Não	13,8889 %	3.000.000,00	5.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,0 0

	SPE LTDA															
5	REC REPÚ- BLICA DO LI- BANO E. I. LTDA.	Rua Cana- rio Vs. Repú- blica do Li- bano	São Paulo	SP	0450 2-100	Não	255.501 36.282	14° RI	14.000.000,0 0	-	Não	19,4444 %	3.500.000,00	8.000.000,00	2.500.000,00	
Total									R\$ 72.000.000, 00			100%	21.500.000, 00	27.000.000, 00	16.500.000, 00	7.000.000, 00



(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 142ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 16 DE JANEIRO DE 2026

Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A., instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001 a 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 142ª emissão da Companhia Província de Securitização, nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 142ª (Centésima Quadragésima Segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, declara que realizou o registro da CCI perante a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração. A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 16 de janeiro de 2026.

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

CPF: 488.920.760-00

E-mail:

estruturadas@oxycreditoimobiliario.com.br

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 142ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 16 DE JANEIRO DE 2026

Formulário B3

Razão Social da Emissora COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO				CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 142		Série Única
Data de emissão 16/01/2026	Data de vencimento 30/01/2031	Quantidade 72.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 72.000.000,00	
Instituição Custodiante OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização	
Lastro Cédula de Crédito Bancário	Razão Social da Devedora / Cedente Devedora: TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente 04.485.016/0001-92		
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? N/A	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado		Devedor divulgou DF? Sim	
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência N/A		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 72.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) 100% DI (D-1)	Taxa de juros 3,50%		Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias úteis	
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Penúltimo dia útil do mês		Carência p/ pgto de juros - a partir de N/A	Periodicidade de amortização Conforme cronograma de pagamentos	

Dia de pgto da amorti- zação Penúltimo dia útil do mês, observado período de carência		Carência p/ pgto de amortização - a partir de Sim, pagamento a par- tir de 27/02/2029 (in- clusive)		Base para amorti- zação Valor Nominal ou Saldo do Valor No- minal		Segue caderno de fór- mulas B3? Sim			
Garantia Fide- jussória? Sim		Razão Social do Garantidor TOLEDO FERRARI PATRIMONIAL S.A.; CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ; CID VINHATE FERRARI FILHO; e JOSÉ EDUARDO TOLEDO FERRAZ				CNPJ do Garantidor 30.589.935/0001-16; 104.163.548-66; 064.457.248-50; e 135.353.558-42.			
Garantia Real? Sim		Razão Social do Garantidor TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.				CNPJ do Garantidor 04.485.016/0001-92			
Descrição da garantia (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.									
Admite res- gate? Sim		Resgate a partir de Data de Emissão, observado prêmio de pré-pagamento		Fórmula de resgate Sim					
Admite amor- tex? Sim		Amortex a partir de Data de Emissão		Fórmula de amortex Sim					
Admite recom- pra? Não		Recompra a partir de N/A		Cláusula de vcto anteci- pado? Sim		Previsão de paga- mento de prêmio (Sim/Não) Sim			
Tipo de oferta Pública		Rito da Oferta Automática		Público da oferta Investidores Profis- sionais		Bookbuilding N/A		Distribuição parcial Não	
Regime de colo- cação Melhores Esforços		Forma de integra- lização À vista, em moeda corrente nacional		Admite ágio ou de- ságio Não		Admite cha- mada de capi- tal? Sim		Data de início de negociação Após divulgação do Anúncio de Início	

Título sustentá- vel N/A	Certificado por N/A	Data da verifica- ção N/A	Guia de padro- nização N/A	Rating N/A
--	-------------------------------	---	--	----------------------



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VQ7T2-JFDNB-4H32U-BF4A8

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

Letícia Viana Rufino (CPF 332.360.368-00)

Wesley Matos Uchoa (CPF 357.274.108-43)

Juliana Maria de Medeiros (CPF 469.893.308-05)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VQ7T2-JFDNB-4H32U-BF4A8>

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

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