



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 04.200.649/0001-07

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	16
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	22
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI.....	27
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI	27
CLÁUSULA SEXTA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL.....	32
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	37
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	41
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO	43
CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	52
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL.....	54
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	61
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE	64
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	64
CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES.....	65
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS.....	65
CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	77
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	79
CLÁUSULA VINTE – FORO	79



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

- I. **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Resolução CVM 17/2021:

- II. **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

<u>“Agente Fiduciário”:</u>	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	Alienação fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas das quotas de emissão da Embaúba, da Baobá, da Cambuci e da Mogno, de propriedade da Araucária e da Devedora, conforme o caso, a ser constituída nos termos dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“Alienação Fiduciária de Ações”:</u>	Alienação fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, constituída pela Planta sobre as ações da Devedora nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária Ações;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	Alienação fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas a serem constituídas pela Embaúba, a Cambuci, a Mogno e a Baobá sobre os Imóveis, conforme o caso, nos termos dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>“ANBIMA”:</u>	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Araucária”:</u>	A ARAUCÁRIA DEVELOPMENT PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada unipessoal, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, conjunto 31, Itaim Bibi, CEP 1452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.318.674/0001-01;
<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”:</u>	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
<u>“Atualização Monetária”:</u>	Anual, equivalente a variação positiva do IPCA a partir da data de integralização dos CRI;
<u>“Banco Liquidante”:</u>	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº

	100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
“ <u>Baobá</u> ”:	A BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada unipessoal, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, conjunto 31, Itaim Bibi, CEP 1452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.448.498/0001-22;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>Cambuci</u> ”:	A CAMBUCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada unipessoal, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, conjunto 31, Itaim Bibi, CEP 1452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.448.495/0001-66;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Cessão Fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas promessa de cessão fiduciária dos Recebíveis, a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária;
“ <u>CCI</u> ”:	As 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, com garantia real, sob a forma escritural, emitidas pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativas, em conjunto, de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, quais sendo, quando referidas individualmente, a “ <u>CCI 1</u> ” e a “ <u>CCI 2</u> ”;
“ <u>CETIP21</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

<u>“Código Civil”:</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u>	Conta corrente nº 18232-2, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora;
<u>“Contrato de Custodiante e Registrador”:</u>	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ”, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004;
<u>“CPF/ME”:</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
<u>“Créditos Imobiliários 1”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, representados pela CCI 1, com valor total de principal de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), acrescido da Atualização Monetária e da respectiva Remuneração, conforme previsto na Escritura de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures Primeira Série e da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures Primeira Série;
<u>“Créditos Imobiliários 2”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, representados pela CCI 2, com valor total de principal de R\$ 10.150.000,00 (dez milhões, cento e cinquenta mil reais), acrescido da Atualização Monetária e da respectiva Remuneração, conforme previsto na Escritura de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures Segunda Série e da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas,

	honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures Segunda Série;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Em conjunto, os Créditos Imobiliários 1 e os Créditos Imobiliários 2, com valor total de principal de R\$90.150.000,00 (noventa milhões e cento e cinquenta mil reais), acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures e da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures;
“ <u>CRI</u> ”:	Em conjunto, os CRI 47ª Série e os CRI 48ª Série;
“ <u>CRI 47ª Série</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 47ª Série da 3ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 1, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>CRI 48ª Série</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Série da 3ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 2, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora e/ou pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de vencimento da Remuneração ou de Amortização do valor principal, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

“ <u>Data de Emissão</u> ”:	01 de novembro de 2021;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Cada data de integralização dos CRI;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 30 de outubro de 2041;
“ <u>Debêntures Primeira Série</u> ”:	As 80.000 (oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão;
“ <u>Debêntures Segunda Série</u> ”:	As 10.150 (dez mil, cento e cinquenta) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão;
“ <u>Debêntures</u> ”:	Em conjunto, as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, totalizando 90.150 (noventa mil, cento e cinquenta) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão;
“ <u>Devedora</u> ”:	A PLANTAS VILA BUARQUE S.A. , sociedade por ações, sem registro perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, CEP 01221-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.562.413/0001-72 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.577.132;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI e as CCI; (iii) os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações; (vi) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o presente Termo de Securitização; e (v) o boletim de subscrição das Debêntures; (vi) o boletim de subscrição dos CRI; (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos

	instrumentos referidos acima e/ou referentes à Oferta dos CRI;
<u>“Embaúba”</u> :	A EMBAÚBA EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade limitada unipessoal, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, conjunto 31 – sala A, Itaim Bibi, CEP 1452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.506.886/0001-64;
<u>“Emissora”</u> :	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada;
<u>“Emissão”</u> :	47ª e 48ª séries da 3ª emissão de CRI da Emissora;
<u>“Empreendimentos Alvo”</u> ou <u>“Imóveis”</u> :	Em conjunto, o (i) o empreendimento denominado “Edifício Renata Sampaio”, a ser adquirido pela Embaúba, que atualmente é de propriedade da Dias Fernandes Administração e Participação, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.528.475/0001-22, objeto da matrícula nº 43.666, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (<u>“Imóvel Embaúba”</u>), conforme descrito no Anexo X ao presente Termo de Securitização, sendo certo que este é seu único ativo; (ii) o empreendimento denominado “Edifício Magdalena Laura”, de propriedade da Baobá, objeto da matrícula nº 105.469, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (<u>“Imóvel Baobá”</u>), conforme descrito no Anexo X ao presente Termo de Securitização, sendo certo que este é seu único ativo; (iii) o empreendimento denominado “Edifício União Continental”, de propriedade da Cambuci, objeto das matrículas nºs 83.905 a 83.923, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (<u>“Imóvel Cambuci”</u>), conforme descrito no Anexo X ao presente Termo de Securitização, sendo certo que este é seu único ativo; e (iv) o empreendimento denominado “FSMJ”, de propriedade da Mogno, objeto da matrícula nº 74.365, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo – SP (<u>“Imóvel Mogno”</u>), conforme descrito no Anexo X ao presente Termo de Securitização, sendo certo que este é seu único ativo;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Com Garantia Real e Sob a Forma Escritural</i> , firmado, nesta data, pela Emissora e pela Instituição Custodiante;

<u>“Escritura de Emissão”</u> :	O Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Plantas Vila Buarque S.A., firmado entre a Devedora, na qualidade de emitente e a Emissora, na qualidade Debenturista;
<u>“Escriturador”</u> :	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
<u>“Evento de Vencimento Antecipado”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9 da Escritura de Emissão;
<u>“Fiadores”</u> :	Em conjunto, Guil, Matter e Planta;
<u>“Fiança”</u> :	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.9.1.5 deste Termo de Securitização;
<u>“Fiduciantes”</u> :	Em conjunto, Araucária, Mogno, Embaúba, Cambuci e Baobá;
<u>“Fundo de Reserva”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.1.7 deste Termo de Securitização;
<u>“Garantias”</u> :	Em conjunto, as Garantias Reais, a Fiança e o Fundo de Reserva;
<u>“Garantias Reais”</u> :	A Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária, em conjunto;
<u>“Guil”</u> :	GUIL BLANCHE , brasileiro, solteiro, paisagista, portador da cédula de identidade RG nº 4.775.742 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 010.020.971-85, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 344, apartamento 17, Jardim Europa, CEP 01455-070;
<u>“IGP-M”</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação

	Getúlio Vargas (“ <u>EGV</u> ”);
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
“ <u>Instrução CVM nº 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
“ <u>Instrução CVM nº 480</u> ”:	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que regula o registro de emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;
“ <u>Instrução CVM nº 622</u> ”:	Instrução CVM nº 622, de 17 de abril de 2020, que regula a realização de assembleia de modo parcial ou exclusivamente digital;
“ <u>Instrução CVM nº 625</u> ”:	Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, que complementa a Instrução CVM nº 622 e regula a participação e votação a distância em assembleia realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;
“ <u>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	Os “ <i>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a serem celebrados entre a Embaúba, a Cambuci, a Mogno e a Baobá, individualmente, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;
“ <u>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado na presente data entre a Planta, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;

<u>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Embaúba, a Cambuci, a Mogno e a Baobá, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;
<u>“Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas 1 e o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas 2, em conjunto;
<u>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas 1”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Araucária, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Embaúba, a Cambuci, a Baobá e a Devedora, na qualidade de intervenientes anuentes;
<u>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas 2”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Mogno, na qualidade de interveniente anuente;
<u>“IPCA/IBGE”:</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“JUCESP”:</u>	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Lei nº 6.385/76”:</u>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;
<u>“Lei nº 6.404/76”:</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera

	o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>“Matter”:</u>	A MATTER PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, CEP 01221-000 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.546.720/0001-79;
<u>“Medida Provisória n.º 2.158-35/2001”:</u>	Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterado;
<u>“MDA - Módulo de Distribuição de Ativos”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Mogno”:</u>	A MOGNO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2613, conjunto 31, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.618.462/0001-26;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	O fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de R\$90.150.000,00 (noventa milhões cento e cinquenta mil reais), acrescido da Remuneração e Atualização Monetária, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, bem como (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, da Devedora, dos Fiadores e das Fiduciárias, nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
<u>“Oferta”:</u>	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

<u>“Patrimônio Separado 1”:</u>	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário 1, pela totalidade dos Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1, pela Conta do Patrimônio Separado, pelo Fundo de Reserva e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI 47ª Série; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI 47ª Série, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI 47ª Série, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado 1; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI 47ª Série; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI 47ª Série;
<u>“Patrimônio Separado 2”:</u>	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário 2, pela totalidade dos Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2, pela Conta do Patrimônio Separado pelo Fundo de Reserva e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI 48ª Série; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI 48ª Série, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI 48ª Série, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado 2; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI 48ª Série; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI 48ª Série;

“ <u>Patrimônios Separados</u> ”:	Em conjunto, o Patrimônio Separado 1 e o Patrimônio Separado 2;
“ <u>Planta</u> ”:	A PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A. , sociedade por ações, sem registro perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, CEP 01221-000 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.763.953/0001-11;
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou (iii) o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476, o que ocorrer primeiro;
“ <u>Recebíveis</u> ”:	Os recebíveis de titularidade da Baobá, Embaúba, Cambuci e Mogno decorrentes das receitas dos aluguéis e/ou alienação das unidades autônomas (“ <u>Unidades</u> ”) dos Imóveis, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Baobá, Embaúba, Cambuci e Mogno;
“ <u>Remuneração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1.5, deste Termo de Securitização;
“ <u>Regime Fiduciário 1</u> ”:	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1, a Conta do Patrimônio, o Fundo Reserva e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>Regime Fiduciário 2</u> ”:	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2, Conta do Patrimônio, o Fundo Reserva e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>Regimes Fiduciários</u> ”:	Em conjunto, o Regime Fiduciário 1 e Regime Fiduciário 2;
“ <u>Resolução CVM 17/2021</u> ”:	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, deste Termo de Securitização; e
“ <u>Valor Total</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Total Líquido</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 20 de maio de 2021, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP em 07 de julho de 2021 sob o nº 0.574.076/21-9.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem qualquer coobrigação, nos termos da Escritura de Emissão, representados pelas CCI, aos CRI das 47ª e 48ª Séries da 3ª 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 Valor Total, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado e somente será liberado pela Emissora à Devedora, após o cumprimento das Condições Precedentes, nos termos da Escritura de Emissão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$90.150.000,00 (noventa milhões e cento e cinquenta mil reais), na Data de Emissão, sendo (i) R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) correspondentes aos CRI 47ª Série, (ii) R\$10.150.000,00 (dez milhões, cento e cinquenta mil reais) correspondentes aos CRI 48ª Série.

2.2.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

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

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

- (a) constituem Patrimônios Separados, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate 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, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida



Provisória n.º 2.158-35; e

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

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração da Escritura de Emissão e assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorreu antes da emissão dos CRI, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

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

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

2.8. Valor Total e Valor Total Líquido: O valor dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures é de R\$90.150.000,00 (noventa milhões e cento e cinquenta mil reais) ("Valor Total"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, Fundo de Reserva e Prêmio Adicional, conforme previsto na Escritura de Emissão, o Valor Total líquido a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito da Escritura de Emissão é de R\$87.944.355,05 (oitenta e sete milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e cinco centavos) ("Valor Total Líquido").

2.8.1. O pagamento do Valor Total será realizado nos termos da Escritura de Emissão e deduzido das despesas e custos relacionados com a Emissão e descritas na Escritura de Emissão.

2.9. Garantias da Operação:

2.9.1 Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, foram ou serão constituídas pela Devedora, pelos Fiadores e pelas Fiduciárias, as seguintes garantias:

2.9.1.1. Alienação Fiduciária de Imóveis. Alienação fiduciária a ser constituída pela Baobá, Cambuci, Embaúba e Mogno sobre os Imóveis, em favor da Emissora, livre e desembaraçados de quaisquer ônus, nos termos de cada Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.9.1.2. Alienação Fiduciária de Ações. Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Devedora, constituída pela Planta, na qualidade de titular das ações de emissão da Devedora, mediante a celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações.

2.9.1.3. Alienação Fiduciária de Quotas. Alienação fiduciária da totalidade quotas de emissão da Embaúba, da Baobá, da Cambuci e da Mogno, de propriedade da Araucária e da Companhia, conforme o caso, a ser constituída nos termos dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.9.1.4. Cessão Fiduciária. Cessão fiduciária dos Recebíveis, em garantia integral das Obrigações Garantidas constituída pela Embaúba, a Cambuci, a Mogno e a Baobá, em favor da Emissora, a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária.

2.9.1.4.1. Destinação dos recursos oriundos da locação dos Imóveis: A Devedora fica desde já autorizada a locar as Unidades dos Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que a totalidade dos recursos líquidos decorrentes de tais locações serão objeto da Cessão Fiduciária e, portanto, destinados à Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária, e terão a sua destinação, em cada Data de Pagamento, seguindo a ordem de pagamento abaixo:

- a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais Despesas;
- b) Pagamento da Remuneração dos CRI 47ª Série, referente ao período transcorrido;
- c) Amortização Programada dos CRI 47ª Série;
- d) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido);
- e) Amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 47ª Série;
- f) Pagamento da Remuneração dos CRI 48ª Série, referente ao período transcorrido; e

g) Amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das dos CRI 48ª Série.

2.9.1.4.2. Destinação dos recursos oriundos das vendas dos Imóveis: A Devedora fica desde já autorizada a comercializar os Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que a totalidade dos recursos líquidos de tais vendas serão destinados à Conta do Patrimônio Separado e terão a sua destinação, em cada Data de Pagamento, seguindo a ordem de pagamento abaixo:

- a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais Despesas;
- b) Pagamento do Prêmio de Venda (conforme abaixo definido);
- c) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 47ª Série, referente ao período transcorrido;
- d) Amortização Programada dos CRI 47ª Série;
- e) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- f) Amortização extraordinária do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 47ª Série;
- g) Pagamento da Remuneração dos CRI 48ª Série, referente ao período transcorrido; e
- h) Amortização extraordinária do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 48ª Série.

2.9.1.4.3. A comercialização dos Imóveis para Partes Relacionadas da Devedora e/ou para os Fiadores fica condicionada à aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

2.9.1.4.4. Prêmio de Venda. Caso quaisquer dos Imóveis seja alienado, a Devedora fica obrigada a pagar à Emissora um prêmio no montante correspondente a (“Prêmio de Venda”):

(a) 1,50% (um inteiro e cinco décimos) por cento, multiplicado pelo valor bruto apurado pela venda de determinado Imóvel caso a venda ocorra em até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão;

(b) 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos) por cento multiplicado pelo valor bruto apurado pela venda de determinado Imóvel caso a venda ocorra a partir do 25º (vigésimo quinto mês) e até o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão;

(c) 3,00% (três inteiros) por cento multiplicado pelo valor bruto apurado pela venda de determinado Imóvel caso a venda ocorra a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês e até o 49º (quadragésimo nono) mês contado da Data de Emissão;

(d) 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos) por cento multiplicado pelo valor bruto apurado pela venda de determinado Imóvel caso a venda ocorra a após o 49º (quadragésimo nono) mês contado da Data de Emissão;

2.9.1.4.5. O Prêmio de Venda pago pela Devedora deverá ser repassado pela Securitizadora apenas aos Titulares dos CRI da 47ª Série de forma proporcional às quantidades de CRI da referida série subscritos e integralizados até a Data de Pagamento imediatamente posterior à venda de determinado Imóvel. Os Titulares dos CRI da 48ª Série não farão jus ao recebimento do Prêmio de Venda.

2.9.1.5. Garantia Fidejussória: Os Fiadores assumiram como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, no âmbito das Debêntures, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

2.9.1.6. A Fiança prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

2.9.1.7. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Valor Total Líquido ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo respectivo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um (“Fundo de Reserva”), a ser recomposto nos

termos da Escritura de Emissão, cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), a ser recalculado mensalmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento (“Data de Verificação”):

- (i) 6 (seis) meses de condomínio das Unidades que não estiverem locadas após a instituição do condomínio edilício nos Imóveis;
- (ii) 6 (seis) meses de IPTU das Unidades que não estiverem locadas dos Imóveis caso seja instituída a cobrança;
- (iii) 3 (três) parcelas de Remuneração das Debêntures Primeira Série subsequentes à respectiva Data de Verificação; e
- (iv) 03 (três) parcelas de amortização programada do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série subsequentes à respectiva Data de Verificação, conforme previstas no Anexo IV da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

CRI 47ª Série

- (a) **Emissão:** 3ª;
- (b) **Quantidade de CRI:** 80.000 (oitenta mil);
- (c) **Valor Global da Série:** R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);
- (d) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (e) **Atualização Monetária:** mensalmente, equivalente à variação acumulada positiva do IPCA correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência, calculada conforme descrito na cláusula 5.1. abaixo;
- (f) **Juros Remuneratórios:** serão de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano base 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;
- (g) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
- (h) **Periodicidade de pagamento da Remuneração:** de acordo com a tabela constante do Anexo

- II do Termo de Securitização;
- (i) **Prêmio Adicional:** excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis da primeira integralização dos CRI, será devido aos Titulares dos CRI um prêmio adicional, no montante equivalente a R\$963.715,12 (novecentos mil, setecentos e quinze mil reais e doze centavos), dividido pela quantidade total de CRI 47ª Série integralizados ("Prêmio Adicional 47ª Série");
 - (j) **Regime Fiduciário:** sim;
 - (k) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira:** B3;
 - (l) **Data de Emissão:** 01 de novembro de 2021;
 - (m) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
 - (n) **Data de Vencimento:** 30 de outubro de 2041;
 - (o) **Prazo de vencimento:** 7.303 (sete mil trezentos e três) dias;
 - (p) **Garantias dos Créditos Imobiliários:** a Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária;
 - (q) **Coobrigação da Emissora:** não há;
 - (r) **Subordinação:** não há;
 - (s) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 29 de novembro de 2021;
 - (t) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 29 de novembro de 2021;
 - (u) **Forma:** escritural;
 - (v) **Garantia flutuante:** não há;
 - (w) **Coobrigação da Emissora:** não há;
 - (x) **Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:** os Empreendimentos Alvos listados no Anexo X ao presente Termo de Securitização;
 - (y) **Os Empreendimentos Alvo objeto do crédito têm "habite-se"?** Conforme tabela constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização; e
 - (z) **Os Empreendimentos Alvo estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?** Conforme tabela constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização.

CRI 48ª Série

- (a) **Emissão:** 3ª;
- (b) **Quantidade de CRI:** 10.150 (dez mil, cento e cinquenta);
- (c) **Valor Global da Série:** R\$10.150.000,00 (dez milhões, cento e cinquenta mil reais);
- (d) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (e) **Atualização Monetária:** mensalmente, equivalente à variação acumulada positiva do IPCA correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência, calculada conforme descrito na cláusula 5.1. abaixo;

- (f) **Juros Remuneratórios:** serão de 15,00% (quinze inteiros por cento), base 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;
- (g) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** em parcela única, na Data de Vencimento;
- (h) **Periodicidade de pagamento da Remuneração:** de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
- (i) **Prêmio Adicional:** excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis da primeira integralização dos CRI, será devido aos Titulares dos CRI um prêmio adicional, no montante equivalente a R\$122.271,36 (cento e vinte e dois mil, duzentos e setenta e um reais e trinta e seis centavos), dividido pela quantidade total de CRI 48ª Série integralizados ("Prêmio Adicional 48ª Série" e, em conjunto com o Prêmio Adicional 47ª Série ou quando referido indistintamente, "Prêmio Adicional");
- (j) **Regime Fiduciário:** sim;
- (k) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 01 de novembro de 2021;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (n) **Data de Vencimento:** 30 de outubro de 2041;
- (o) **Prazo de vencimento:** 7.303 (sete mil trezentos e três) dias;
- (p) **Garantias dos Créditos Imobiliários:** a Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária;
- (q) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (r) **Subordinação:** não há;
- (s) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 30 de outubro de 2041;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 30 de outubro de 2041;
- (u) **Forma:** escritural;
- (v) **Garantia flutuante:** não há;
- (w) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (x) **Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:** os Empreendimentos Alvos listados no Anexo X ao presente Termo de Securitização;
- (y) **Os Empreendimentos Alvo objeto do crédito têm "habite-se"?** Conforme tabela constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização; e
- (z) **Os Empreendimentos Alvo estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?** Conforme tabela constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da

B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

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

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais” e “Resolução CVM 30”).

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

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

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da oferta deve ser informado pela Emissora à CVM, por meio da Comunicação de Início.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando for verificado a ocorrência de uma das hipóteses do Prazo de Colocação, devendo a Emissora enviar o comunicado



de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM n.º 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Emissora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

3.4.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM n.º 476/09.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30 (“Investidores Qualificados”), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM n.º 476, e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM n.º 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM n.º 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

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

3.6. Registro perante a CVM e ANBIMA: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas.

3.7. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V, Anexo VI e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, declaração



emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante e pela Emissora, na qualidade de distribuidor, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizado à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização dos CRI, e, após a primeira data de integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro-rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI até a data da efetiva integralização.

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

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

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

Atualização Monetária

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI, calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis (base 252 dias), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme fórmula abaixo ("Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$VNA = VNE \times C$$



onde:

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

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

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, para a primeira Data de Aniversário que será no dia 29 de novembro de 2021, será utilizado o número-índice IPCA o mês de setembro de 2021, divulgado em outubro de 2021;

NI_{k-1} = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização da respectiva Série de CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo; e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado, sendo “dup” um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro.

Para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 29 de novembro de 2021, o “dut” será igual a 20 (vinte) Dias Úteis.

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

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

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

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

5.1.1. Para fins deste Termo de Securitização, “Data de Aniversário” corresponde a cada uma das Datas de Pagamento de Remuneração indicadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

5.1.2. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizado, em sua substituição, a última variação mensal positiva IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades por parte da Devedora.

5.1.3. Na hipótese de extinção, limitação e /ou não divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, passará a ser atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do Índice Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (“IPC-FIPE”). Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPC-FIPE por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPC-FIPE, a Devedora deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados **(i)** do primeiro Dia Útil em que o IPC-FIPE não tenha sido divulgado pelo prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos; ou **(ii)** do primeiro dia em que o IPC-FIPE não possa ser utilizado por proibição legal ou judicial, convocar assembleia geral de titulares de Debêntures para deliberar, conforme orientação dada pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral de Titulares de CRI, sobre o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá observar a regulamentação aplicável e refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, a última variação disponível do IPC-FIPE divulgada oficialmente será utilizada para fins de cálculo da Atualização Monetária, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre as partes, caso tenha ocorrido pagamento da Atualização Monetária até a data de deliberação da Taxa Substitutiva.

5.1.4. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da definição acima prevista, a referida assembleia geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária. Até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, será utilizada a última variação positiva disponível do IPC-FIPE divulgada oficialmente para fins de cálculo da Atualização Monetária, conforme previsto na Cláusula acima.

5.1.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, a Devedora estará obrigada a resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão dos Titulares de CRI sobre a Taxa Substitutiva, pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização ou da última Data de Aniversário, conforme o caso, obrigando-se a Devedora a comunicar por escrito à Emissora sobre o resgate antecipado das Debêntures, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares de Debêntures, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral. Nesta hipótese, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será utilizado a última variação disponível positiva do IGP-M divulgada oficialmente.

Juros Remuneratórios

Os Juros Remuneratórios dos CRI compreenderá à taxa de **(i) 8,0000%** (oito inteiros por cento) ao ano para os CRI Série 47ª, e **(ii) 15,0000%** (quinze inteiros por cento) ao ano para as CRI Série 48ª, ambas com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidente sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado não amortizado dos CRI da respectiva Série desde a Data de Integralização, ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida abaixo:

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

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

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem



arredondamento;

VNA = Conforme definido acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

Onde:

i = 8,0000 (oito inteiros) ou 15,0000 (quinze inteiros), conforme o caso;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização da respectiva Série, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, ou a data de incorporação de juros imediatamente anterior, se aplicável, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro.

Amortização Programada

Amortização Programada: O saldo do Valor Nominal Unitário será pago conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo II.

A amortização será realizada observado o Anexo II ao presente Termo de Securitização (“Amortização Programada”).

5.3. O cálculo da amortização de principal dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VNA \times Ta_i$$

Onde:

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

VNA = conforme definido acima.

Ta_i = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização.



5.4. O cálculo da parcela bruta dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$P_i = AM_i + J$$

Onde,

P_i = Valor da i-ésima parcela bruta dos CRI.

AM_i = Conforme definido na Cláusula 5.3. acima.

J = Conforme definido acima.

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

5.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Remuneração e da Amortização Programada dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

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

5.8. Fica estabelecido que o valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado oriundo do pagamento de parcelas de juros remuneratórios e amortização do Valor Nominal atualizado do CRI, serão aplicados pela Emissora em investimentos financeiros até cada Data de Pagamento e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado e de resgate antecipado facultativo das Debêntures; **(ii)** na ocorrência da Amortização Programada, **(ii)** nas hipóteses de amortização extraordinária previstas neste Termo de Securitização e **(iv)** por qualquer outro motivo previsto

na Escritura de Emissão, se aplicável. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para (a) a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, ou (b) resgate obrigatório dos CRI, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

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

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

6.3. Destinação dos Recursos das Debêntures: Descontados os recursos necessários para pagamento das *Despesas Flat*, a constituição do Fundo de Reserva e dos valores devidos à título de Prêmio Adicional, os recursos líquidos a serem captados por meio da emissão das Debêntures destinam-se ao financiamento imobiliário da Devedora, sendo certo que os recursos oriundos das Debêntures serão destinados pela Devedora da seguinte forma ("Destinação dos Recursos"):

(a) R\$35.606.355,05 (trinta e cinco milhões, seiscentos e seis mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e cinco centavos) serão utilizados pela Devedora para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Araucária e da Mogno; e

(b) R\$52.338.000,00 (cinquenta e dois milhões, trezentos e trinta e oito mil reais) serão utilizados pela Devedora para a aquisição, construção e/ou reforma e/ou expansão dos Empreendimentos Alvo, inclusive custos gerais de incorporação imobiliária, obrigatoriamente, até a Data de Vencimento, a ser realizado pela Devedora, conforme descrito no Anexo I, por meio do aumento de capital pela Devedora junto a Mogno e da Araucária sendo que a Araucária, por sua vez, realizará aumentos de capital na Embaúba, Baobá e Cambuci. A Destinação dos Recursos prevista neste item

(b) será realizada pela Mogno, pela Embaúba, pela Baobá e pela Cambuci, na qualidade de sociedades controladas direta ou indiretamente pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização.

6.3.1. Para fins de Destinação dos Recursos, a Devedora comprovou, na presente data, ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio da apresentação dos competentes documentos, que: **(i)** a Araucária detém a totalidade das quotas de emissão da Embaúba, da Baobá e da Cambuci, sendo certo que estes são seus únicos ativos; **(ii)** a Embaúba adquirirá o Imóvel Embaúba, que atualmente é de propriedade da Dias Fernandes Administração e Participação, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.528.475/0001-22, conforme descrito no Anexo X, sendo certo que este é seu único ativo; **(iii)** a Baobá é proprietária do Imóvel Baobá, conforme descrito no Anexo X, sendo certo que este é seu único ativo; **(iv)** Cambuci é proprietária do Imóvel Cambuci, conforme descrito no Anexo X, sendo certo que este é seu único ativo; e **(v)** Mogno, que é proprietária do Imóvel Mogno, conforme descrito no Anexo X, sendo certo que este é seu único ativo.

6.4. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro. Caso os recursos captados pela Devedora sejam inferiores aos montantes previstos na Cláusula 6.3 acima em razão do não cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido na Escritura de Emissão), a comprovação da Destinação dos Recursos pela Devedora se dará somente no montante efetivamente recebido pela Devedora em razão da integralização das Debêntures.

6.5. A comprovação da Destinação dos Recursos previstas na Cláusula 6.3 inciso (b) acima será feita semestralmente a partir da Data de Emissão (conforme definido abaixo) e encaminhada pela Devedora à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 20 (vinte) dias após o encerramento do respectivo semestre contados a partir da presente data, sendo o primeiro devido em 20 de maio de 2022 referente ao semestre findo em abril de 2022, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, nos termos dos Anexos IX e XI desta Escritura de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI ("Relatório Semestral"), acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como o relatório de medição de obra emitido pela equipe de engenharia da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos aumentos de capital realizados nas referidas sociedades e aos gastos incorridos necessários ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo ("Documentos Comprobatórios").

6.5.1. A comprovação da Destinação dos Recursos previstas na Cláusula 6.3 inciso (a) acima será

feita exclusivamente por meio da apresentação ao Agente Fiduciário dos CRI da alteração do contrato social da Araucária e da Mogno que demonstrem a transferência da totalidade das quotas detidas pelos atuais sócios das referidas sociedades para a Companhia em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data do Primeiro Desembolso (conforme definido na Escritura de Emissão).

6.5.2. A Devedora será responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios.

6.5.3. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.

6.5.4. Qualquer eventual alteração com relação ao percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo em relação aos recursos obtidos com as Debêntures a serem destinados aos Empreendimentos Alvo deverá ser precedida de aditamento a Escritura de Emissão, que deverá ser levado a arquivamento na JUCESP, na forma da legislação aplicável, ao presente Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Devedora e as demais partes dos Documentos da Operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos Titulares de CRI.

6.6. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário do CRI, conforme responsabilidades descritas neste Termo de Securitização, será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Devedora) somente se extinguirá na Data de Vencimento ou quando da comprovação, pela Devedora, da utilização dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme Destinação dos Recursos, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou do resgate antecipado facultativo, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

6.7. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão solicitar o envio de cópia dos documentos (contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML”, emitidos automaticamente durante a emissão das notas fiscais, faturas, recibos, extratos, dentre outros) e informações necessárias para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados na forma aqui prevista, em até 10 (dez) dias contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de



quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

6.8. A Devedora é responsável pela veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não tendo o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora a responsabilidade de verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras e dos documentos enviados pela Devedora, constantes dos Documentos Comprobatórios, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.

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

6.10. O descumprimento das obrigações dispostas na Cláusula 6.3 e seguintes (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na Escritura de Emissão) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

6.11. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, salvo nas hipóteses da Cláusula 6.7 acima.

6.12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios e excluindo danos indiretos e lucros cessantes) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de



forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo da Emissora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº. 10/2019/CVM/SIN.

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

7.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários,



conforme previsto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17/2021, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão;
- (g) observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora e pelos Fiduciantes e pelos Fladores, conforme o caso, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Empreendimentos Alvo;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (m) assegurará a constituição de Regimes Fiduciários sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

- (n) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Operação (conforme definido na Escritura de Emissão) estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (o) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (p) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre do lastro representado pelas CCI, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros; e
- (q) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (r) contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.

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

7.7.2. Informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.



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

8.1. Regimes Fiduciários: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, os Regimes Fiduciários sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. Cada Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, Fundo de Reserva estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônios Separados: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, Fundo de Reserva, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

8.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- (a) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e



(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos dos Patrimônios Separados, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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

8.8. Guarda da Escritura de Emissão: A Emissora será responsável pela guarda da Escritura de Emissão, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia digital da Escritura de Emissão.

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

8.10. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.10.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.10.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos nas Contas do Patrimônio Separado serão aplicados em rendimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A (“Investimentos Permitidos”). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta



Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos aos valores devidos à Devedora.

8.11. Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado;
- b) Pagamento do Prêmio de Venda, conforme aplicável;
- c) Pagamento da Remuneração da 47ª Série, referente ao período transcorrido;
- d) Pagamento da Amortização Programada da 47ª Série, conforme aplicável;
- e) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo Reserva, caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- f) Amortização extraordinária da 47ª Série;
- g) Pagamento da Remuneração da 48ª Série, referente ao período transcorrido; e
- h) Amortização extraordinária da 48ª Série.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e

condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17/2021;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17/2021, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;

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

(e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17/2021, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

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

(g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária na medida em que for registrada nos órgãos competentes, nos termos e prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como a Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária será registrada nos cartórios competentes, conforme disposto neste Termo de Securitização, de forma que, após a obtenção e comprovação dos registros acima, estarão efetivamente constituídos e exequíveis os Créditos Imobiliários e as Garantias desta Emissão. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias e sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que na data da excussão da Garantia seus

valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos; e

(h) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Securitizadora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do respectivo Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, nos termos das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (e) intimar, conforme o caso, a Devedora e os Fiduciantes e os Fiadores a reforçar a garantia correspondente, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração dos Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias Reais e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias Reais, as Escrituras de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, segundo convencionados pelas partes nos instrumentos, as garantias poderão ser, em conjunto suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante

recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

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

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

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

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

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

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Anexo 15 da Resolução CVM 17/2021; e

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

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



9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do respectivo Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) à título de implementação, será devida parcela única de R\$3.000,00 (três mil reais) devida no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, devida ainda que as Debêntures e os CRI não sejam integralizados e Operação seja cancelada, a título de estruturação e implantação, denominado “*abort fee*”; (ii) R\$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) equivalente às parcelas semestrais, devidas no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro e as demais a serem pagas nos meses dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; e (iii) por cada verificação da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 20 de maio de 2022 referente a verificação da destinação dos recursos do semestre findo em abril de 2022, e assim sucessivamente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, sendo certo que a remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

9.4.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.4.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva 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.

9.4.3. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos onde o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu

encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

9.4.4. As parcelas citadas nos itens acima e na Cláusula 9.4.10, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.4.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual 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 pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.4.6. Adicionalmente, a Devedora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

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

9.4.8. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Devedora no pagamento das

despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

9.4.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

9.4.10. Nos casos de inadimplemento no pagamento dos CRI, de reestruturação das condições da Oferta Restrita, bem como a participação do Agente Fiduciário dos CRI em reuniões e/ou contatos telefônicos, Assembleias Gerais, presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, presenciais ou virtuais, com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI e/ou com as demais partes da Oferta Restrita, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por “reestruturação” os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou



facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhadas acima será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI”.

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

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de 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; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.6 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.8. Substituição Permanente: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.



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 em caso de vacância temporária.

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

9.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17/2021, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.12. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade do prejuízo do dever de diligência do agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos a serem encaminhados não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

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

recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 10, inciso V da Lei nº 9.514/97.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberar pela contratação de nova securitizadora, e suas normas e regras de administração do Patrimônio Separado ou pela liquidação do referido Patrimônio Separado, quando deverá ser contratada instituição liquidante.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de 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: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial da Emissora a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
e
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias (desde que as respectivas obrigações da Devedora tenham sido observadas) e não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que recebidos os recursos da Devedora, sendo que, nessa hipótese, a assunção dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação deveria ser cumprida.



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

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

11.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Instrução nº CVM 625.

11.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

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

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

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, respeitada a legislação vigente à época.

11.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de



instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI, por meio da disponibilização da ata da referida Assembleia no site.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto nos casos previstos nas Cláusulas 11.16 e 11.17 abaixo.

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

11.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.12. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença de um ou mais representantes legais da Emissora



nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

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

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

11.16. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações feitas pela Emissora em relação: **(i)** às Datas de Pagamento; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a Atualização Monetária, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(viii)** alteração de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, bem como a realização das referidas hipóteses, caso aplicável, observado o previsto neste Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação; **(ix)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização; deverão ser aprovadas **(i)** em primeira convocação por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, pelos Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, conforme aplicável, sendo que, nesta hipótese referente à segunda convocação, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 50% dos CRI em Circulação.

11.17. Os pedidos de anuência prévia para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*) deverão ser tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem **(i)** em primeira convocação por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, pelos



Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, conforme aplicável, sendo que, nesta hipótese referente à segunda convocação, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 50% dos CRI em Circulação.

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

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

11.20. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Fundos.Net, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

11.21. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Gerais de Titulares de CRI poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

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

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora a taxa de administração de R\$ 3.150,00 (três mil, cento e cinquenta reais) ao mês, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as

obrigações da Securitizadora, será devida à Securitizadora, durante todo o período de vigência dos CRI, a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”). Também será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

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

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

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

12.1.4. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva 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.

12.1.5. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

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

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;
- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios

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

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

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

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 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 da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

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

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

12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível,



previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Juros Remuneratórios a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

12.5. Demais Despesas: Adicionalmente às despesas previstas neste Capítulo, serão devidas em decorrência da Emissão todas as demais despesas descritas na Escritura de Emissão e nos demais Documentos Operação, caso aplicável, nos termos de cada respectivo Documento da Operação.

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

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a

720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao

PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio



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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

14.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão serão divulgadas no sistema Fundos.Net, enquanto as informações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.



CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções

CEP 04571-925 – São Paulo, SP

At.: Mônica Miuki Fujii

Telefone.: (11) 5504-1980

Correio eletrônico: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004 – São Paulo - SP

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes

Telefone.: (11) 3504-8100

Correio eletrônico: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESETE – RISCOS

17.1. Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, no formulário de referência da Securitizadora, bem como as demais informações contidas nos Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da

Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora e/ou da Devedora de adimplir os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e demais obrigações previstas na Escritura de Emissão, poderão ser adversamente afetados sendo que, nesses casos, a capacidade da Securitizadora de efetuar o pagamento dos CRI, poderá ser afetada de forma adversa. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora e/ou a Devedora e/ou Fiduciantes e/ou Fiadores, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula como possuindo também significados semelhantes. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre a Alienante Fiduciante. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional. Para fins desta Cláusula, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Termo de Securitização. Os fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência disponível para acesso no website da CVM.

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

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos

Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente os investimentos realizados. Neste caso, nem o respectivo Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

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

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

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

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

falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. Cada Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou pelos Fiduciários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos os Regimes Fiduciários e os Patrimônios Separados sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

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

(i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe

especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

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

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

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

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

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez,

influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

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

(p) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

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

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

(s) Riscos decorrentes da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19): A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades da Devedora e/ou dos Fiduciários e/ou dos Fiadores. A referida pandemia tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica,

desvalorização cambial e diminuição da liquidez disponível nos diversos mercados, incluindo o mercado imobiliário. Nesse contexto, a Devedora e/ou os Fiadores e/ou os Fiduciantes poderão sofrer com a diminuição de demanda para a venda das Unidades do Empreendimento Alvo, redução na capacidade de pagamento dos adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo, com possibilidade de inadimplência, renegociação e eventual rescisão e distrato de promessas de compra e venda. Além disso, a pandemia do COVID-19 poderá acarretar o afastamento de colaboradores da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou dos Fiduciantes que sejam afetados pelo Novo Coronavírus ou com suspeita de terem sido afetados pelo Novo Coronavírus, bem como potencial paralização de suas atividades e fechamento de obras do Empreendimento, conforme as determinações do poder público e das autoridades responsáveis. Ainda, em decorrência da pandemia, poderá haver dificuldades na excussão e venda extrajudicial de Unidades, em virtude da ausência de demanda por imóveis. Tais eventos, se ocorrerem, impactarão de forma adversa às atividades da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou dos Fiduciantes e consequentemente sua receita e a sua capacidade de pagamento, o que pode afetar os pagamentos devidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou Fiduciantes no âmbito da Escritura de Emissão, que constituem lastro dos CRI, afetando negativamente a remuneração devida aos Titulares dos CRI.

(t) Registro dos Atos Societários. Os Fiadores, as Fiduciantes e a Devedora se comprometeram de acordo com os Documentos da Operação e conforme necessário a apresentar seus atos societários que evidenciem a aprovação das Garantias, devidamente registrados na junta comercial competente, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seus atos societários devidamente registrados podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso haja a contestação quanto à sua validade.

(u) Registro da Escritura de Emissão de Debêntures. A Devedora se comprometeu de acordo com os Documentos da Operação a apresentar a Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada na junta comercial competente, no prazo estipulado nos Documentos da Operação, sendo certo que até a Data de Emissão, apenas foi realizado os protocolos correspondentes. A não apresentação do registro da Escritura de Emissão de Debêntures podem impactar negativamente a devida constituição das Debêntures e, por consequência, a consistência do lastro dos CRI.

(v) Risco de não Constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária: As garantias de Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária serão constituídas pelas Fiduciantes após a liberação da Primeira Parcela (conforme definido na Escritura de Emissão) do Valor Total Líquido à Devedora. A não constituição de tais garantias pode impactar negativamente os CRI caso haja necessidade de excussão de garantias para fazer frente às obrigações da Devedora.

(w) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Por fim, na data de assinatura deste Termo de Securitização, existem ônus reais (hipoteca) registrados no Imóvel Baobá em favor de terceiros, conforme identificadas no respectivo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis. Dessa forma, tais fatos podem impactar negativamente a excussão do referido imóvel em garantia, caso o referido ônus não seja cancelado até a eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis.

(x) Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514 que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores Profissionais, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores Profissionais, podendo afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI.

(y) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e pela Devedora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o Investidor Profissional. Os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM.

(z) A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e tem limitação do número de subscritores: Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a presente Oferta, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta durante 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição pelo investidor, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de titulares dos CRI após a conclusão da Oferta.

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

(bb) Risco de liquidação dos Patrimônios Separados: Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação dos Patrimônios Separados, poderá não haver recursos suficientes nos Patrimônios Separados para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre os eventos de liquidação dos Patrimônios Separados, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônios Separados ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Patrimônios Separados. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração dos Patrimônios Separados, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação dos Patrimônios Separados, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese da decisão da Assembleia Geral não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela

liquidação dos Patrimônios Separados, os Regimes Fiduciários serão extintos, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares das Debêntures, sendo, cada um dos debenturistas, responsável por sua representação perante a Devedora. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

(cc) Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora: A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado. O patrimônio líquido da Securitizadora era de R\$872.877,25 (oitocentos e setenta e dois mil, oitocentos e setenta e sete reais e vinte e cinco centavos), em 31 de dezembro de 2020, montante inferior ao valor total da Emissão, e não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12 da Lei 9.514.

(dd) O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI: Os CRI são títulos lastreados pelas CCI representativas dos direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures. Sendo assim, a capacidade dos Patrimônios Separados de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Os Patrimônios Separados, constituído em favor dos Titulares de CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os

procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade dos Patrimônios Separados de suportar suas obrigações, afetando os Titulares de CRI, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade dos Patrimônios Separados de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(ee) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários: O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente, bem como falhas na subscrição das Debêntures, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI. Adicionalmente, as CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização da Escritura de Emissão de CCI podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI. Por fim, a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(ff) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que são oriundos das Debêntures, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, que não contam com nenhum tipo de seguro para cobrir eventuais inadimplemento das Debêntures, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

(gg) Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, cujos direitos creditórios são representados pelas CCI que servem de lastro para a Emissão dos CRI. A ausência de diversificação do devedor dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores Profissionais, uma vez que qualquer

alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários. O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e de amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

(hh) Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante: A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável por (i) fazer a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI – que evidencia a existência dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; e (ii) diligenciar para que o registro das CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI. A perda e/ou extravio de referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

(ii) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão: A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais aos Patrimônios Separados. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade

esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares de CRI.

(jj) Cobrança dos Créditos Imobiliários: As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Securitizadora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelos Fundos de Despesas, nos termos deste Termo de Securitização. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

(kk) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra dos Fiadores: No âmbito da auditoria jurídica dos Fiadores realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra os Fiadores. Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente os Fiadores, podendo impactar também na capacidade de os Fiadores honrarem com a Fiança outorgada e obrigação assumida, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

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

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio



que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusula, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

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

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

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

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

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



18.8. O Agente Fiduciário e a Emissora reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

As partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma digital na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de novembro de 2021.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(As assinaturas seguem na próxima página.)



PÁGINA 1/1 DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO.

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Mônica Miuki Fujii

Cargo: Diretora

CPF: 075.457.968-96

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

Nome: Nilson Raposo Leite

RG: 309497022 Detran/RJ

CPF: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela

RG: 234.267 OAB/RJ

CPF: 090.766.477-63

TESTEMUNHAS:

Nome: Letícia Viana Rufino

RG nº: 44.979.706-5

CPF nº: 332.360.368-00

Nome: Priscila da Rocha Ferreira

RG nº: 41.905.309-8

CPF nº: 327.350.158-82



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Características dos Créditos Imobiliários

Características dos Créditos Imobiliários – CCI nº 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 01 DE NOVEMBRO DE 2021
-------------------------------------	--

SÉRIE	1	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	---	--------	----	-------------	-------------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/ME: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	CEP 04571-925	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Parte					
CEP	04534-004	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP

3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL OU NOME: PLANTAS VILA BUARQUE S.A.					
CNPJ/ME: 43.562.413/0001-72					
ENDEREÇO: Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque					
CEP	01221-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO: O Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Plantas Vila Buarque S.A., celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, Guil Blanche, Matter e Planta Consultoria Imobiliária na qualidade de fiadores					
--	--	--	--	--	--

e a Companhia Provincia de Securitização, no valor total de R\$90.150.000,00 (noventa milhões e cento e cinquenta mil reais).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), equivalentes à totalidade das Debêntures Primeira Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:	
EMPREENDIMENTO:	Edifício Renata Sampaio
ENDEREÇO:	Rua Araújo nº216 - São Paulo, SP, CEP 01220-020
MATRÍCULA:	43.666
CARTÓRIO:	5º RGI de São Paulo – SP
EMPREENDIMENTO:	Edifício Magdalena Laura
ENDEREÇO:	Rua Rego Freitas nº448 e 454 - São Paulo, SP, CEP 01220-010
MATRÍCULA:	105.469
CARTÓRIO:	5º RGI de São Paulo – SP
EMPREENDIMENTO:	Edifício União Continental
ENDEREÇO:	Rua Rego Freitas nº260 - São Paulo, SP, CEP 01220-010
MATRÍCULA:	83.905 a 83.923
CARTÓRIO:	5º RGI de São Paulo – SP
EMPREENDIMENTO:	FSMJ
ENDEREÇO:	Rua Amaral Gurgel, nº 338 - São Paulo, SP, CEP 01223-011
MATRÍCULA:	74.365
CARTÓRIO:	5º RGI de São Paulo – SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	7.302 dias
Valor de Principal	R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)
Juros Remuneratórios	8,00% (oito inteiros por cento) a.a.
Atualização Monetária	Anual, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IPCA/IBGE a partir da data de integralização dos CRI.
Atrasos	(i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido,



	independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
Data de Vencimento Final	29 de outubro de 2041;
Local de Pagamento	São Paulo/SP

8.GARANTIAS:	Alienação Fiduciária de Ações.
---------------------	--------------------------------

Características dos Créditos Imobiliários – CCI nº 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 01 DE NOVEMBRO DE 2021
--	---

SÉRIE	1	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
--------------	---	---------------	----	--------------------	-------------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/ME: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	CEP 04571-925	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Parte					
CEP	04534-004	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP

3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL OU NOME: PLANTAS VILA BUARQUE S.A.					
CNPJ/ME: 43.562.413/0001-72					
ENDEREÇO: Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque					
CEP	01221-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO: O Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Plantas Vila Buarque S.A., celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade					
---	--	--	--	--	--



de emissora das Debêntures, Guil Blanche, Matter e Planta Consultoria Imobiliária na qualidade de fiadores e a Companhia Provincia de Securitização, no valor total de R\$90.150.000,00 (noventa milhões e cento e cinquenta mil reais).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS R\$10.150.000,00 (dez milhões, cento e cinquenta mil reais), equivalentes à totalidade das Debêntures Segunda Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:	
EMPREENDIMENTO:	Edifício Renata Sampaio
ENDEREÇO:	Rua Araújo nº216 - São Paulo, SP, CEP 01220-020
MATRÍCULA:	43.666
CARTÓRIO:	5º RGI de São Paulo – SP
EMPREENDIMENTO:	Edifício Magdalena Laura
ENDEREÇO:	Rua Rego Freitas nº448 e 454 - São Paulo, SP, CEP 01220-010
MATRÍCULA:	105.469
CARTÓRIO:	5º RGI de São Paulo – SP
EMPREENDIMENTO:	Edifício União Continental
ENDEREÇO:	Rua Rego Freitas nº260 - São Paulo, SP, CEP 01220-010
MATRÍCULA:	83.905 a 83.923
CARTÓRIO:	5º RGI de São Paulo – SP
EMPREENDIMENTO:	FSMJ
ENDEREÇO:	Rua Amaral Gurgel, nº 338 - São Paulo, SP, CEP 01223-011
MATRÍCULA:	74.365
CARTÓRIO:	5º RGI de São Paulo – SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	7.302 dias
Valor de Principal	R\$ <u>10.150.000,00 (dez milhões, cento e cinquenta mil reais)</u>
Juros Remuneratórios	15,00% (quinze inteiros por cento) a.a.
Atualização Monetária	Anual, equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IPCA/IBGE a partir da data de integralização dos CRI.
Atrasos	(i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do



	efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
Data de Vencimento Final	29 de outubro de 2041;
Local de Pagamento	São Paulo/SP

8.GARANTIAS:	Alienação Fiduciária de Ações.
---------------------	--------------------------------

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI 47ª Série				
Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	29/11/2021	996,72600000	0,3274%	Sim
2	30/12/2021	993,46271908	0,3274%	Sim
3	28/01/2022	990,21012214	0,3274%	Sim
4	24/02/2022	986,96817421	0,3274%	Sim
5	30/03/2022	983,73684041	0,3274%	Sim
6	28/04/2022	980,51608600	0,3274%	Sim
7	30/05/2022	977,30587634	0,3274%	Sim
8	29/06/2022	974,10617691	0,3274%	Sim
9	28/07/2022	970,91695329	0,3274%	Sim
10	30/08/2022	967,73817119	0,3274%	Sim
11	29/09/2022	964,56979642	0,3274%	Sim
12	28/10/2022	961,41179491	0,3274%	Sim

CRI 48ª Série				
Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	29/11/2021	1.000,00000000	0,0000%	Não
2	30/12/2021	1.000,00000000	0,0000%	Não
3	28/01/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
4	24/02/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
5	30/03/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
6	28/04/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
7	30/05/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
8	29/06/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
9	28/07/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
10	30/08/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
11	29/09/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
12	28/10/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não

13	29/11/2022	958,26413270	0,3274%	Sim
14	29/12/2022	955,12677593	0,3274%	Sim
15	30/01/2023	951,99969087	0,3274%	Sim
16	27/02/2023	948,88284389	0,3274%	Sim
17	30/03/2023	945,77620146	0,3274%	Sim
18	27/04/2023	942,67973018	0,3274%	Sim
19	30/05/2023	939,59339675	0,3274%	Sim
20	29/06/2023	936,51716797	0,3274%	Sim
21	28/07/2023	933,45101077	0,3274%	Sim
22	30/08/2023	930,39489217	0,3274%	Sim
23	28/09/2023	927,34877930	0,3274%	Sim
24	30/10/2023	924,31263940	0,3274%	Sim
25	29/11/2023	921,76615808	0,2755%	Sim
26	28/12/2023	919,22023996	0,2762%	Sim
27	30/01/2024	916,69514197	0,2747%	Sim
28	28/02/2024	914,18248059	0,2741%	Sim
29	27/03/2024	911,87416983	0,2525%	Sim
30	29/04/2024	909,58080630	0,2515%	Sim
31	29/05/2024	907,31867884	0,2487%	Sim
32	27/06/2024	905,09665540	0,2449%	Sim
33	30/07/2024	902,90360621	0,2423%	Sim
34	29/08/2024	900,71767658	0,2421%	Sim
35	27/09/2024	898,53163478	0,2427%	Sim

13	29/11/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
14	29/12/2022	1.000,00000000	0,0000%	Não
15	30/01/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
16	27/02/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
17	30/03/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
18	27/04/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
19	30/05/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
20	29/06/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
21	28/07/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
22	30/08/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
23	28/09/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
24	30/10/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
25	29/11/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
26	28/12/2023	1.000,00000000	0,0000%	Não
27	30/01/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
28	28/02/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
29	27/03/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
30	29/04/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
31	29/05/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
32	27/06/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
33	30/07/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
34	29/08/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
35	27/09/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não

36	30/10/2024	896,34460879	0,2434%	Sim
37	28/11/2024	894,15394257	0,2444%	Sim
38	30/12/2024	891,97578357	0,2436%	Sim
39	30/01/2025	889,79757871	0,2442%	Sim
40	27/02/2025	887,62024404	0,2447%	Sim
41	28/03/2025	885,42870966	0,2469%	Sim
42	29/04/2025	883,22310675	0,2491%	Sim
43	29/05/2025	881,00356709	0,2513%	Sim
44	27/06/2025	878,77022305	0,2535%	Sim
45	30/07/2025	876,52232882	0,2558%	Sim
46	28/08/2025	874,26002469	0,2581%	Sim
47	29/09/2025	871,98257733	0,2605%	Sim
48	30/10/2025	869,69100712	0,2628%	Sim
49	27/11/2025	867,38458657	0,2652%	Sim
50	30/12/2025	865,06346542	0,2676%	Sim
51	29/01/2026	862,72692900	0,2701%	Sim
52	26/02/2026	860,37513540	0,2726%	Sim
53	30/03/2026	858,00824341	0,2751%	Sim
54	29/04/2026	855,62641253	0,2776%	Sim
55	28/05/2026	853,22894733	0,2802%	Sim
56	29/06/2026	850,81686910	0,2827%	Sim
57	30/07/2026	848,38863776	0,2854%	Sim
58	28/08/2026	845,94527849	0,2880%	Sim

36	30/10/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
37	28/11/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
38	30/12/2024	1.000,00000000	0,0000%	Não
39	30/01/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
40	27/02/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
41	28/03/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
42	29/04/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
43	29/05/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
44	27/06/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
45	30/07/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
46	28/08/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
47	29/09/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
48	30/10/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
49	27/11/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
50	30/12/2025	1.000,00000000	0,0000%	Não
51	29/01/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
52	26/02/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
53	30/03/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
54	29/04/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
55	28/05/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
56	29/06/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
57	30/07/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
58	28/08/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não

59	29/09/2026	843,48611557	0,2907%	Sim
60	29/10/2026	841,01132731	0,2934%	Sim
61	27/11/2026	838,52025176	0,2962%	Sim
62	30/12/2026	836,01307621	0,2990%	Sim
63	28/01/2027	833,48998875	0,3018%	Sim
64	25/02/2027	830,95034476	0,3047%	Sim
65	30/03/2027	828,39434150	0,3076%	Sim
66	29/04/2027	825,82217707	0,3105%	Sim
67	28/05/2027	823,23322455	0,3135%	Sim
68	29/06/2027	820,62769140	0,3165%	Sim
69	29/07/2027	818,00578593	0,3195%	Sim
70	30/08/2027	815,36689927	0,3226%	Sim
71	29/09/2027	812,71043392	0,3258%	Sim
72	28/10/2027	810,03742931	0,3289%	Sim
73	29/11/2027	807,34729501	0,3321%	Sim
74	30/12/2027	804,63945219	0,3354%	Sim
75	28/01/2028	801,91413837	0,3387%	Sim
76	24/02/2028	799,17159202	0,3420%	Sim
77	30/03/2028	796,41125335	0,3454%	Sim
78	27/04/2028	793,63337090	0,3488%	Sim
79	30/05/2028	790,83740054	0,3523%	Sim
80	29/06/2028	788,02360107	0,3558%	Sim
81	28/07/2028	785,19144425	0,3594%	Sim

59	29/09/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
60	29/10/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
61	27/11/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
62	30/12/2026	1.000,00000000	0,0000%	Não
63	28/01/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
64	25/02/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
65	30/03/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
66	29/04/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
67	28/05/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
68	29/06/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
69	29/07/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
70	30/08/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
71	29/09/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
72	28/10/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
73	29/11/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
74	30/12/2027	1.000,00000000	0,0000%	Não
75	28/01/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
76	24/02/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
77	30/03/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
78	27/04/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
79	30/05/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
80	29/06/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
81	28/07/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não

82	30/08/2028	782,34119931	0,3630%	Sim
83	28/09/2028	779,47235414	0,3667%	Sim
84	30/10/2028	776,58518855	0,3704%	Sim
85	29/11/2028	773,67920678	0,3742%	Sim
86	28/12/2028	770,75469938	0,3780%	Sim
87	30/01/2029	767,81118719	0,3819%	Sim
88	27/02/2029	764,84897163	0,3858%	Sim
89	28/03/2029	761,86759034	0,3898%	Sim
90	27/04/2029	758,86735577	0,3938%	Sim
91	29/05/2029	755,84782257	0,3979%	Sim
92	28/06/2029	752,80855848	0,4021%	Sim
93	30/07/2029	749,74989731	0,4063%	Sim
94	30/08/2029	746,67142424	0,4106%	Sim
95	27/09/2029	743,57348451	0,4149%	Sim
96	30/10/2029	740,45568089	0,4193%	Sim
97	29/11/2029	737,31762972	0,4238%	Sim
98	28/12/2029	734,15969832	0,4283%	Sim
99	30/01/2030	730,98078683	0,4330%	Sim
100	27/02/2030	727,78201491	0,4376%	Sim
101	28/03/2030	724,56230728	0,4424%	Sim
102	29/04/2030	721,32206465	0,4472%	Sim
103	30/05/2030	718,06096760	0,4521%	Sim
104	27/06/2030	714,77871092	0,4571%	Sim

82	30/08/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
83	28/09/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
84	30/10/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
85	29/11/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
86	28/12/2028	1.000,00000000	0,0000%	Não
87	30/01/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
88	27/02/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
89	28/03/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
90	27/04/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
91	29/05/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
92	28/06/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
93	30/07/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
94	30/08/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
95	27/09/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
96	30/10/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
97	29/11/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
98	28/12/2029	1.000,00000000	0,0000%	Não
99	30/01/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
100	27/02/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
101	28/03/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
102	29/04/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
103	30/05/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
104	27/06/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não

105	30/07/2030	711,47571850	0,4621%	Sim
106	29/08/2030	708,15099247	0,4673%	Sim
107	27/09/2030	704,80497904	0,4725%	Sim
108	30/10/2030	701,43742086	0,4778%	Sim
109	28/11/2030	698,04807525	0,4832%	Sim
110	30/12/2030	694,63741236	0,4886%	Sim
111	30/01/2031	691,20451427	0,4942%	Sim
112	27/02/2031	687,74987411	0,4998%	Sim
113	28/03/2031	684,27261075	0,5056%	Sim
114	29/04/2031	680,77324062	0,5114%	Sim
115	29/05/2031	677,25091988	0,5174%	Sim
116	27/06/2031	673,70618857	0,5234%	Sim
117	30/07/2031	670,13891431	0,5295%	Sim
118	28/08/2031	666,54831001	0,5358%	Sim
119	29/09/2031	662,93495163	0,5421%	Sim
120	30/10/2031	659,29809049	0,5486%	Sim
121	27/11/2031	655,63766750	0,5552%	Sim
122	30/12/2031	651,95363945	0,5619%	Sim
123	29/01/2032	648,24597911	0,5687%	Sim
124	26/02/2032	644,51467526	0,5756%	Sim
125	30/03/2032	640,75908825	0,5827%	Sim
126	29/04/2032	636,97989115	0,5898%	Sim
127	28/05/2032	633,17584725	0,5972%	Sim

105	30/07/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
106	29/08/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
107	27/09/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
108	30/10/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
109	28/11/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
110	30/12/2030	1.000,00000000	0,0000%	Não
111	30/01/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
112	27/02/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
113	28/03/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
114	29/04/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
115	29/05/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
116	27/06/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
117	30/07/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
118	28/08/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
119	29/09/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
120	30/10/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
121	27/11/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
122	30/12/2031	1.000,00000000	0,0000%	Não
123	29/01/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
124	26/02/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
125	30/03/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
126	29/04/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
127	28/05/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não

128	29/06/2032	629,34766608	0,6046%	Sim
129	29/07/2032	625,49479967	0,6122%	Sim
130	30/08/2032	621,61735741	0,6199%	Sim
131	29/09/2032	617,71484365	0,6278%	Sim
132	28/10/2032	613,78679496	0,6359%	Sim
133	29/11/2032	609,83400801	0,6440%	Sim
134	30/12/2032	605,85545095	0,6524%	Sim
135	28/01/2033	601,85135228	0,6609%	Sim
136	24/02/2033	597,82135563	0,6696%	Sim
137	30/03/2033	593,76573556	0,6784%	Sim
138	28/04/2033	589,68359613	0,6875%	Sim
139	30/05/2033	585,57527052	0,6967%	Sim
140	29/06/2033	581,44052354	0,7061%	Sim
141	28/07/2033	577,27915372	0,7157%	Sim
142	30/08/2033	573,09099346	0,7255%	Sim
143	29/09/2033	568,87590921	0,7355%	Sim
144	28/10/2033	564,63380156	0,7457%	Sim
145	29/11/2033	560,36460539	0,7561%	Sim
146	29/12/2033	556,06772960	0,7668%	Sim
147	30/01/2034	551,74319087	0,7777%	Sim
148	27/02/2034	547,39104059	0,7888%	Sim
149	30/03/2034	543,01081749	0,8002%	Sim
150	27/04/2034	538,60265568	0,8118%	Sim

128	29/06/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
129	29/07/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
130	30/08/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
131	29/09/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
132	28/10/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
133	29/11/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
134	30/12/2032	1.000,00000000	0,0000%	Não
135	28/01/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
136	24/02/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
137	30/03/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
138	28/04/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
139	30/05/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
140	29/06/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
141	28/07/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
142	30/08/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
143	29/09/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
144	28/10/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
145	29/11/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
146	29/12/2033	1.000,00000000	0,0000%	Não
147	30/01/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
148	27/02/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
149	30/03/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
150	27/04/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não

151	30/05/2034	534,16564701	0,8238%	Sim
152	29/06/2034	529,70055637	0,8359%	Sim
153	28/07/2034	525,20657685	0,8484%	Sim
154	30/08/2034	520,68349782	0,8612%	Sim
155	28/09/2034	516,13168269	0,8742%	Sim
156	30/10/2034	511,55049788	0,8876%	Sim
157	29/11/2034	506,93989325	0,9013%	Sim
158	28/12/2034	502,29936547	0,9154%	Sim
159	30/01/2035	497,62898597	0,9298%	Sim
160	27/02/2035	492,92838257	0,9446%	Sim
161	29/03/2035	488,19774889	0,9597%	Sim
162	27/04/2035	483,43684445	0,9752%	Sim
163	30/05/2035	478,64501845	0,9912%	Sim
164	28/06/2035	473,82266989	1,0075%	Sim
165	30/07/2035	468,96930429	1,0243%	Sim
166	30/08/2035	464,08452002	1,0416%	Sim
167	27/09/2035	459,16847270	1,0593%	Sim
168	30/10/2035	454,22047324	1,0776%	Sim
169	29/11/2035	449,24085420	1,0963%	Sim
170	28/12/2035	444,22912324	1,1156%	Sim
171	30/01/2036	439,18490155	1,1355%	Sim
172	28/02/2036	434,10836328	1,1559%	Sim
173	28/03/2036	428,99934196	1,1769%	Sim

151	30/05/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
152	29/06/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
153	28/07/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
154	30/08/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
155	28/09/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
156	30/10/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
157	29/11/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
158	28/12/2034	1.000,00000000	0,0000%	Não
159	30/01/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
160	27/02/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
161	29/03/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
162	27/04/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
163	30/05/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
164	28/06/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
165	30/07/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
166	30/08/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
167	27/09/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
168	30/10/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
169	29/11/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
170	28/12/2035	1.000,00000000	0,0000%	Não
171	30/01/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
172	28/02/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
173	28/03/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não

174	29/04/2036	423,85735585	1,1986%	Sim
175	29/05/2036	418,68248140	1,2209%	Sim
176	27/06/2036	413,47407134	1,2440%	Sim
177	30/07/2036	408,23204707	1,2678%	Sim
178	28/08/2036	402,95646433	1,2923%	Sim
179	29/09/2036	397,64710996	1,3176%	Sim
180	30/10/2036	392,30352810	1,3438%	Sim
181	27/11/2036	386,92543904	1,3709%	Sim
182	30/12/2036	381,51273908	1,3989%	Sim
183	29/01/2037	376,06511868	1,4279%	Sim
184	26/02/2037	370,58246532	1,4579%	Sim
185	30/03/2037	365,06449242	1,4890%	Sim
186	29/04/2037	359,51113137	1,5212%	Sim
187	28/05/2037	353,92217133	1,5546%	Sim
188	29/06/2037	348,29728627	1,5893%	Sim
189	30/07/2037	342,63606218	1,6254%	Sim
190	28/08/2037	336,93836711	1,6629%	Sim
191	29/09/2037	331,20401305	1,7019%	Sim
192	29/10/2037	325,43278313	1,7425%	Sim
193	27/11/2037	319,62445882	1,7848%	Sim
194	30/12/2037	313,77884710	1,8289%	Sim
195	28/01/2038	307,89549372	1,8750%	Sim
196	25/02/2038	301,97435549	1,9231%	Sim

174	29/04/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
175	29/05/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
176	27/06/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
177	30/07/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
178	28/08/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
179	29/09/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
180	30/10/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
181	27/11/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
182	30/12/2036	1.000,00000000	0,0000%	Não
183	29/01/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
184	26/02/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
185	30/03/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
186	29/04/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
187	28/05/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
188	29/06/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
189	30/07/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
190	28/08/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
191	29/09/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
192	29/10/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
193	27/11/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
194	30/12/2037	1.000,00000000	0,0000%	Não
195	28/01/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
196	25/02/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não

197	30/03/2038	296,01519356	1,9734%	Sim
198	29/04/2038	290,01762973	2,0261%	Sim
199	28/05/2038	283,98149281	2,0813%	Sim
200	29/06/2038	277,90656072	2,1392%	Sim
201	29/07/2038	271,79233848	2,2001%	Sim
202	30/08/2038	265,63895994	2,2640%	Sim
203	29/09/2038	259,44585323	2,3314%	Sim
204	28/10/2038	253,21292606	2,4024%	Sim
205	29/11/2038	246,93982903	2,4774%	Sim
206	30/12/2038	240,62656537	2,5566%	Sim
207	28/01/2039	234,27258029	2,6406%	Sim
208	25/02/2039	227,87764167	2,7297%	Sim
209	30/03/2039	221,44169344	2,8243%	Sim
210	28/04/2039	214,96430247	2,9251%	Sim
211	30/05/2039	208,44508007	3,0327%	Sim
212	29/06/2039	201,88406273	3,1476%	Sim
213	28/07/2039	195,28083881	3,2708%	Sim
214	30/08/2039	188,63504131	3,4032%	Sim
215	29/09/2039	181,94660866	3,5457%	Sim
216	28/10/2039	175,21512998	3,6997%	Sim
217	29/11/2039	168,44026177	3,8666%	Sim
218	29/12/2039	161,62179998	4,0480%	Sim
219	30/01/2040	154,75949998	4,2459%	Sim

197	30/03/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
198	29/04/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
199	28/05/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
200	29/06/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
201	29/07/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
202	30/08/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
203	29/09/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
204	28/10/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
205	29/11/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
206	30/12/2038	1.000,00000000	0,0000%	Não
207	28/01/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
208	25/02/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
209	30/03/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
210	28/04/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
211	30/05/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
212	29/06/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
213	28/07/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
214	30/08/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
215	29/09/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
216	28/10/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
217	29/11/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
218	29/12/2039	1.000,00000000	0,0000%	Não
219	30/01/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não

220	28/02/2040	147,85304778	4,4627%	Sim
221	28/03/2040	140,90218030	4,7012%	Sim
222	27/04/2040	133,90652796	4,9649%	Sim
223	29/05/2040	126,86585663	5,2579%	Sim
224	28/06/2040	119,77989108	5,5854%	Sim
225	30/07/2040	112,64831615	5,9539%	Sim
226	30/08/2040	105,47092869	6,3715%	Sim
227	27/09/2040	98,24733026	6,8489%	Sim
228	30/10/2040	90,97722432	7,3998%	Sim
229	29/11/2040	83,66038106	8,0425%	Sim
230	28/12/2040	76,29642700	8,8022%	Sim
231	30/01/2041	68,88506838	9,7139%	Sim
232	27/02/2041	61,42605541	10,8282%	Sim
233	28/03/2041	53,91905433	12,2212%	Sim
234	29/04/2041	46,36375469	14,0123%	Sim
235	30/05/2041	38,75982074	16,4006%	Sim
236	27/06/2041	31,10696546	19,7443%	Sim
237	30/07/2041	23,40488082	24,7600%	Sim
238	29/08/2041	15,65323111	33,1198%	Sim
239	27/09/2041	7,85170769	49,8397%	Sim
240	30/10/2041	0,00000000	100,0000%	Sim

220	28/02/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
221	28/03/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
222	27/04/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
223	29/05/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
224	28/06/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
225	30/07/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
226	30/08/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
227	27/09/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
228	30/10/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
229	29/11/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
230	28/12/2040	1.000,00000000	0,0000%	Não
231	30/01/2041	1.000,00000000	0,0000%	Não
232	27/02/2041	1.000,00000000	0,0000%	Não
233	28/03/2041	1.000,00000000	0,0000%	Não
234	29/04/2041	1.000,00000000	0,0000%	Não
235	30/05/2041	1.000,00000000	0,0000%	Não
236	27/06/2041	1.000,00000000	0,0000%	Não
237	30/07/2041	1.000,00000000	0,0000%	Não
238	29/08/2041	1.000,00000000	0,0000%	Não
239	27/09/2041	1.000,00000000	0,0000%	Não
240	30/10/2041	1.000,00000000	100,0000%	Sim

ANEXO III

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE
SECURITIZAÇÃO**

Declaração da Emissora

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries de sua 3ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Parte, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo/SP, 01 de novembro de 2021.

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Mônica Miuki Fujii

Cargo: Diretora

CPF: 075.457.968-96

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE
SECURITIZAÇÃO

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Parte, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo/SP, 01 de novembro de 2021.

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

Nome: Nilson Raposo Leite
RG: 309497022 Detran/RJ
CPF: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela
RG: 234.267 OAB/RJ
CPF: 090.766.477-63

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE
SECURITIZAÇÃO

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Parte, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, com Garantia Real e sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª Séries da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 01 de novembro de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído os regimes fiduciários, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regimes fiduciários estes ora registrados nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo/SP, 01 de novembro de 2021.

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

Nome: Nilson Raposo Leite

Nome: Bianca Galdino Batistela

RG: 309497022 Detran/RJ
CPF: 011.155.984-73

RG: 234.267 OAB/RJ
CPF: 090.766.477-63

ANEXO VI

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE
SECURITIZAÇÃO**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Parte, CEP 04534-004.
Cidade / Estado: São Paulo / Estado de São Paulo
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato exclusivamente por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro
de Oliveira e Silva
CPF nº: 001.362.577-20
e-mail: antonio.amaro@oliveiratrust.com.br

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 3ª
Número das Séries: 47ª e 48ª
Emissor: Companhia Província de Securitização.
Quantidade: 90.150
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo/SP, 01 de novembro de 2021.

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

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

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE
SECURITIZAÇÃO

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.100.000,00	Quantidade de ativos: 15100
Data de Vencimento: 08/12/2021	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Hipoteca referente à fração ideal de 29,5357% do imóvel de matrícula nº 230.222 no Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO; Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento; Aval de quatro pessoas físicas e a Loft Construtora e Incorporadora Ltda; Alienação Fiduciária das Cotas emitidas pela Devedora de propriedade dos Avalistas, em favor da Emissora; e Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nºs 317.774, 317.775, 317.776, 317.777, 317.778, 47.611, 109.486, 111.947 e 111.959 todas do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2023	
Taxa de Juros: CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 3

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

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 28/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Garantia Fidejussória; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 28/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 29/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 28/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	

Série: 17	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.400.000,00	Quantidade de ativos: 8400
Data de Vencimento: 28/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

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

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

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.500.000,00	Quantidade de ativos: 37500
Data de Vencimento: 30/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	

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

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 23	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.500.000,00	Quantidade de ativos: 37500
Data de Vencimento: 30/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 24	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.600.000,00	Quantidade de ativos: 17600
Data de Vencimento: 30/10/2025	
Taxa de Juros: 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.	

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

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 26	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.300.000,00	Quantidade de ativos: 10300
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 28	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 27/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 30	Emissão: 3

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

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 31	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 28/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) As Alienações Fiduciárias de Imóveis a serem celebradas, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Garantia Fidejussória e (v) Fundo de Reserva	

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

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 34	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 19/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 36	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 65000
Data de Vencimento: 08/04/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 38	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.853,58	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 18/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,36% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	

Série: 39	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.003.275,60	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 18/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 26,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

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

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

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRI	
Série: 42	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.000.000,00	Quantidade de ativos: 14000
Data de Vencimento: 24/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Quotas, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) a Alienação Fiduciária de Quota de Fundo, (vi) a Fiança, e (v) o Fundo de Reserva.

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

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.500.000,00	Quantidade de ativos: 31500
Data de Vencimento: 29/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com garantia adicional: (i) aval: Isis Wendpap Dequech, Magda Nakaoka Domene Producers Ltda. e Guilherme Balan; (ii) alienação fiduciária de imóveis de nº 2.805 e 2.276 registrados na comarca de Mirador - MA e (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das relações mercantis de compra e venda de soja e os títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e rendimentos	

ANEXO VIII

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE
SECURITIZAÇÃO**

Declaração do Distribuidor

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de distribuidor da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 47ª e 48ª séries da 3ª emissão ("Emissão"), de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo/SP, 01 de novembro de 2021.

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Mônica Miuki Fujii

Cargo: Diretora

CPF: 075.457.968-96

ANEXO IX

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE
SECURITIZAÇÃO**

CRONOGRAMA SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

A Devedora estima que os recursos captados por meio da Emissão para destinação aos Empreendimentos Alvo serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ABAIXO NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

Empreendimento Edifício Renata Sampaio

CRONOGRAMA SEMESTRAL INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)		PERCENTUAL
out/2021 a mar/2022	21.281.481,65	24,20%
abr/2022 a set/2022	10.427.358,79	11,86%
out/2022 a mar/2023	8.596.075,69	9,77%
abr/2023 a set/2023	0,00	0,00%

Empreendimento Edifício Magdalena Laura

CRONOGRAMA SEMESTRAL INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)		PERCENTUAL
out/2021 a mar/2022	20.272.103,26	23,05%
abr/2022 a set/2022	3.625.211,32	4,12%
out/2022 a mar/2023	0,00	0,00%
abr/2023 a set/2023	0,00	0,00%

Empreendimento Edifício União Continental

CRONOGRAMA SEMESTRAL INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)		PERCENTUAL
out/2021 a mar/2022	14.470.321,37	16,45%
abr/2022 a set/2022	3.816.833,51	4,34%
out/2022 a mar/2023	0,00	0,00%
abr/2023 a set/2023	0,00	0,00%

Empreendimento FSMJ

CRONOGRAMA SEMESTRAL INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)		PERCENTUAL
out/2021 a mar/2022	5.454.969,47	6,20%
abr/2022 a set/2022	0,00	0,00%
out/2022 a mar/2023	0,00	0,00%
abr/2023 a set/2023	0,00	0,00%

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documentos da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI.

ANEXO X

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento	Proprietário	Cartório	Matrícula	Endereço	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	% Lastro nesta oferta	Gastos totais a incorrer (R\$)	Gastos nesta Oferta (R\$)
Edifício Renata Sampaio	Dias Fernandes Administração e Participação CNPJ 15.528.475/0001-22	5º RGI de São Paulo – SP	43.666	Rua Araújo nº216 - São Paulo, SP	3.288.179,40	Não	45,83%	43.593.095,52	40.304.916,12
Edifício Magdalena Laura	Baobá Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 38.448.498/0001-22	5º RGI de São Paulo – SP	105.469	Rua Rego Freitas nº448 e 454 - São Paulo, SP	1.949.604,79	Não	27,17%	25.846.919,37	23.897.314,58

Edifício União Continental	Cambuci Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 38.448.495/0001-66	5º RGI de São Paulo – SP	83.905 a 83.923	Rua Rego Freitas nº260 - São Paulo, SP	1.491.913,43	Não	20,79%	19.779.068,31	18.287.154,87
FSMJ	Mogno Empreendimentos Imobiliários I Ltda. CNPJ 33.618.462/0001-26	5º RGI de São Paulo – SP	74.365	Rua Amaral Gurgel, nº 338 - São Paulo, SP	445.030,53	Não	6,20%	5.900.000,00	5.454.969,47

ANEXO XI

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 47ª E 48ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

MODELO DE DECLARAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período de: [=] à [=].

PLANTAS VILA BUARQUE S.A., sociedade por ações, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, CEP 01221-000, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia sob o nº 43.562.413/0001-72 ("Companhia"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [=] a [=], transferiu R\$ [=] ([=]) dos recursos relativos ao "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Plantas Vila Buarque S.A.*", aos Imóveis conforme abaixo descrito:

Denominação do Empreendimento Alvo	Proprietário	Matrícula /Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Aquisição, Incorporação e Construção	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e)/recibo[x]/ted[x]/doc[x]/boleto (autenticação)/outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	R\$ [=]
A) Total destinado no semestre								R\$ [=]	R\$ [=]
B) Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data									R\$ [=]
C) Valor da Oferta									R\$ [=]
D) Valor desembolsado à Companhia tendo em vista as retenções previstas na Escritura de Emissão									R\$ [=]
Saldo a destinar (D-B)									R\$ [=]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades

por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

PLANTAS VILA BUARQUE S.A.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VWPWK-5FTQH-NVN65-CVR5Y

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

MONICA MIUKI FUJII (CPF 075.457.968-96)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Letícia Viana Rufino (CPF 332.360.368-00)

Priscila da Rocha Ferreira (CPF 327.350.158-82)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VWPWK-5FTQH-NVN65-CVR5Y>

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

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