



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 124ª  
(CENTÉSIMA VIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA**



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

Celebrado entre

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*na qualidade de Emissora e Securitizadora*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**  
*na qualidade de Agente Fiduciário*

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MTR-03 ADMINISTRAÇÃO DE BENS  
LTDA.**

Classificação ANBIMA:

Categoria: Residencial;

Concentração: Concentrado;

Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; e

Tipo de Contrato com Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida.

*Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Pública, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

20 de outubro de 2025.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 124ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MTR-03 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de emissora:

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 132, na categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E como agente fiduciário:

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

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Emissão, de Série Única da Companhia Província de Securitização.

## **1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**

**1.1.** Os termos e expressões utilizados neste Termo de Securitização, quando iniciados por letra maiúscula, têm o significado a eles atribuídos na tabela a seguir:

|                                     |                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>Adquirentes</u> ”:             | Significa os terceiros adquirentes das Unidades Autônomas;                                                         |
| “ <u>Agente Liquidante</u> ”:       | Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificada no preâmbulo; |
| “ <u>Agente de Monitoramento</u> ”: | A <b>MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.961.698/0001-70;                              |
| “ <u>Agente Fiduciário</u> ”:       | Tem o significado atribuído no Preâmbulo deste Termo de                                                            |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:               | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.8.1 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:               | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.8.2 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>ANBIMA</u> ”:                                       | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Pr. Botafogo, nº 501, BL II, Conj. 704, Bairro Botafogo, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;                                                                                                                                                             |
| “ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:                      | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “ <u>Anúncio de Início</u> ”:                            | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “ <u>Assembleia Especial</u> ” ou “ <u>Assembleia</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Auditor do Patrimônio Separado</u> ”:               | A <b>BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA</b> , sociedade simples, com sede na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01.050-030, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80; |
| “ <u>Avalista</u> ” ou “ <u>Mitre Realty</u> ”:          | A <b>MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.882.930/0001-65;                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>B3</u> ”:                                           | A B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:                       | Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta, nos termos do <u>Anexo X</u> deste Termo de Securitização; |
| <u>“Cascata de Pagamentos”</u> :                       | Tem o significado que lhe é atribuído Cláusula 2.8.3.2 deste Termo de Securitização;                                                                                                                          |
| <u>“CCI”</u> :                                         | A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora;                                                                                                   |
| <u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</u> :   | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.8.3 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                   |
| <u>“CETIP21”</u> :                                     | Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária, administrado e operacionalizado pela B3;                                                                              |
| <u>“CMN”</u> :                                         | O Conselho Monetário Nacional;                                                                                                                                                                                |
| <u>“CNPJ/MF”</u> :                                     | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;                                                                                                                                                |
| <u>“Código ANBIMA”</u> :                               | Significa o Código de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA, em conjunto;                                                                                                   |
| <u>“Código Civil”</u> :                                | A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;                                                                                                                                                 |
| <u>“Código de Ofertas Públicas”</u> :                  | Significa o <i>“Código de Ofertas Públicas”</i> , publicado pela ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024;                                                                                                  |
| <u>“Código de Processo Civil”</u> :                    | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;                                                                                                                                                   |
| <u>“COFINS”</u> :                                      | Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;                                                                                                                                                       |
| <u>“Condições Precedentes”</u> :                       | Em conjunto, as Condições Precedentes da Primeira Liberação e as Condições Precedentes das Liberações Subsequentes;                                                                                           |
| <u>“Condições Precedentes da Primeira Liberação”</u> : | São as condições precedentes para a Primeira Liberação do Preço de Integralização das Notas Comerciais, conforme                                                                                              |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>previstos na Cláusula 4.6.3 do Termo de Emissão. Essas condições são as seguintes:</p> <p><b>(i)</b> cumprimento integral das Condições Precedentes Início da Oferta (conforme definido no Contrato de Distribuição);</p> <p><b>(ii)</b> perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos boletins de subscrição dos CRI, do Contrato de Monitoramento, do compromisso de investimento (se houver) e do anúncio de encerramento, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;</p> <p><b>(iii)</b> apresentação do comprovante atestando a escrituração das Notas Comerciais, pelo Escriturador das Notas Comerciais;</p> <p><b>(iv)</b> protocolo do Ato de Aprovação na JUCESP;</p> <p><b>(v)</b> protocolo, no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;</p> <p><b>(vi)</b> protocolo na JUCESP da alteração do contrato social da Devedora, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;</p> <p><b>(vii)</b> protocolo, no 14º RGI de São Paulo, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;</p> <p><b>(viii)</b> recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Operação, inclusive aqueles cobrados pela B3;</p> <p><b>(ix)</b> inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme definido baixo) pela Devedora, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, pela Mitre Realty, pela Securitizadora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Securitizadora, na forma do Anexo C ao Termo de Emissão;</p> <p><b>(x)</b> inexistência de qualquer ato ou fato que comprovadamente impacte adversamente as Garantias da Operação, direta ou indiretamente, mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Securitizadora, na forma do Anexo C ao Termo de Emissão;</p> <p><b>(xi)</b> não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora ou pela Mitre Realty, mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Securitizadora, na forma do Anexo C ao Termo de Emissão;</p> <p><b>(xii)</b> não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora e/ou pela Mitre Realty, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas, mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Securitizadora, na forma do Anexo C ao Termo de Emissão;</p> <p><b>(xiii)</b> não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar seus custos, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores, mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Securitizadora, na forma do Anexo C ao Termo de Emissão;</p> <p><b>(xiv)</b> rigoroso cumprimento pela Devedora e qualquer sociedade do seu respectivo Grupo Econômico, das leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>infantil, trabalho análogo a de escravo, e a não adoção de ações que incentivem prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue (“<u>Legislação Socioambiental</u>”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Securitizadora, na forma do Anexo C ao Termo de Emissão;</p> <p><b>(xv)</b> envio de declaração emitida pela Devedora e Avalista, a ser entregue à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo C ao Termo de Emissão;</p> <p><b>(xvi)</b> não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento previstos no Termo de Emissão. mediante a apresentação da declaração a ser entregue à Securitizadora, na forma do Anexo C ao Termo de Emissão;</p> <p><b>(xvii)</b> instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; e</p> <p><b>(xviii)</b> recebimento, pela Securitizadora, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da liquidação da Oferta, em termos satisfatórios a Securitizadora, de parecer legal do assessor jurídico (<i>legal opinion</i>) assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil e da conclusão da auditoria jurídica, elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;</p> <p><b>(xix)</b> obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3; e</p> <p><b>(xx)</b> subscrição do montante total do CRI e</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | integralização dos CRI em montante, no mínimo, equivalente ao valor da Primeira Liberação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>“Condições Precedentes das Liberações Subsequentes”:</u> | <p>São as condições precedentes para as Liberações Subsequentes, conforme previsto na Cláusula 4.6.4 do Termo de Emissão. Essas condições são as seguintes:</p> <p><b>(i)</b> cumprimento integral das Condições Precedentes da Primeira Liberação;</p> <p><b>(ii)</b> comprovação do registro dos Contratos de Garantia e de quaisquer aditivos aos Contratos de Garantia que tenham sido celebrados desde a Primeira Liberação, nos competentes cartórios de registro;</p> <p><b>(iii)</b> comprovação do arquivamento da alteração do contrato social da Devedora, perante a JUCESP, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;</p> <p><b>(iv)</b> registro do Ato de Aprovação na JUCESP;</p> <p><b>(v)</b> verificação, pela Securitizadora, do atendimento à Razão Mínima de Garantia, considerando a Liberação Subsequente, mediante recebimento do Relatório de Acompanhamento;</p> <p><b>(vi)</b> notificar os Adquirentes sobre a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, bem como indicar os dados da Conta Arrecadadora como domicílio bancário para pagamento dos Direitos Creditórios, conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser comprovado pelo Relatório de Acompanhamento relativo ao mês imediatamente anterior a respectiva Liberação;</p> <p><b>(vii)</b> envio de declaração emitida pela Devedora e Avalista, a ser entregue à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo C ao Termo de Emissão, emitida em, no máximo, 2 (dois) dias antes de cada Liberação;</p> <p><b>(viii)</b> recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Acompanhamento do respectivo mês, indicando o valor</p> |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | da respectiva Liberação a ser realizada; e<br><br><b>(ix)</b> integralização dos CRI no montante suficiente à respectiva Liberação.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>“Conta Arrecadadora”:</u>                                    | Significa a conta corrente nº 97050-0, agência nº 2419, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora;                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Conta Centralizadora”:</u>                                  | Significa a conta corrente nº 99803-2, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora;                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Conta de Livre Movimentação”:</u>                           | Significa a conta corrente nº 21531-7, agência 8351, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora;                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>“Contador do Patrimônio Separado”:</u>                       | <b>A LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 1.737, Belenzinho, CEP 03172-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.997.580/0001-21, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60; |
| <u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>            | O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora;                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>            | O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data entre a Avalista e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</u> | O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora;                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“Contrato de Distribuição”:</u>                              | O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 124ª Emissão, Em Série Única, da Companhia Província de</i>                                                                                                                                                                                                     |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <i>Securitização, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos pela MTR-03 Administração De Bens Ltda.”</i> celebrado nesta data entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, a Devedora e a Avalista para a distribuição dos CRI;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Contrato de Monitoramento”</u> :       | O contrato de prestação de serviços a ser celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Securitizadora e a Devedora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>“Contratos Imobiliários”</u> :          | Os contratos de compra e venda das Unidades Autônomas aos Adquirentes, celebrados entre a Devedora e os Adquirentes;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>“Coordenador Líder”</u>                 | A <b>ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, Câmbio e Valores</b> , instituição financeira, com sede na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 01, Sala 311 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, na qualidade de coordenador líder da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>“CPF/MF”</u> :                          | Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u> : | Significam os Créditos Imobiliários, a CCI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Aval, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>“Créditos Imobiliários”</u> :           | Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Emissora a totalidade: (i) dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão; bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora com relação às Notas Comerciais, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão; |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:        | Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Avalista, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;                                                                                                             |
| “ <u>CRI</u> ”:                                           | Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 124ª emissão, em série única, da Securitizadora;                                                                                                                                                                                                      |
| “ <u>Cronograma Indicativo</u> ”:                         | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>CSLL</u> ”:                                          | Contribuição Social sobre Lucro Líquido;                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “ <u>CVM</u> ”:                                           | A Comissão de Valores Mobiliários;                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “ <u>Data Alteração SELIC</u> ”:                          | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.7.1 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>Data de Emissão</u> ”:                               | 17 de outubro de 2025;                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Data de Integralização</u> ”:                        | Cada data em que houver integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI;                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>Data de Pagamento</u> ”:                             | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                     |
| “ <u>Data de Vencimento</u> ”:                            | A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de fevereiro de 2030;                                                                                                                                                                                                                                             |
| “ <u>Data de Verificação</u> ”:                           | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.8.3.3 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                 |
| “ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”:                      | As despesas extraordinárias, decorrentes da emissão dos CRI e das Notas Comerciais, previstas no <u>Anexo XI</u> a este Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão, e que serão pagas com recursos disponíveis no Fundo de Despesas; |
| “ <u>Despesas Flat</u> ” ou “ <u>Despesas Iniciais</u> ”: | Significa as despesas da Emissão devidas à vista ( <i>flat</i> ), conforme devidamente identificadas no <u>Anexo XI</u> deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                         |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>“Despesas Recorrentes”</u> :                    | as despesas ordinárias e futuras, decorrentes dos CRI e das Notas Comerciais, previstas no <u>Anexo XI</u> deste Termo de Securitização, que serão pagas com recursos disponíveis no Fundo de Despesas;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>“Destinação de Recursos”</u> :                  | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>“Devedora”</u> :                                | A <b>MTR-03 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, conjunto nº 51, sala 6, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.674.584/0001-65;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :                        | Significa, com relação a qualquer pagamento <b>(i)</b> realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e <b>(ii)</b> não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Documentos Comprobatórios da Destinação”</u> : | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5.4 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>“Documentos da Operação”</u> :                  | Significa, em conjunto, <b>(i)</b> o Termo de Emissão; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI e a CCI; <b>(iii)</b> o Termo de Securitização; <b>(iv)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(v)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; <b>(vi)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(vii)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(viii)</b> o Contrato de Monitoramento; <b>(ix)</b> os boletins de subscrição dos CRI; <b>(x)</b> o compromisso de investimentos, caso venha a ser celebrado; <b>(xi)</b> o sumário de securitização; <b>(xii)</b> o Anúncio de Início; <b>(xiii)</b> o Anúncio de Encerramento; e <b>(xiv)</b> quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima; |
| <u>“Emissão”</u> :                                 | A presente emissão de CRI da Emissora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>“Emissora”</u> :                                | Tem o significado atribuído no Preâmbulo deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>“Empreendimento Imobiliário”:</u></p>        | <p>O empreendimento denominado “Haus Mitre Moema”, a ser desenvolvido pela Devedora sobre o imóvel localizado na Alameda dos Maracatins nºs 1.545, 1.549, 1.551 e 1.555, Avenida dos Imarés, nº 140 e Avenida dos Carinás nºs 371 e 379, Indianópolis, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 261.461 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área de 5.113,87m<sup>2</sup> de terreno e 41.799,35m<sup>2</sup> de área construída e 138 (cento e trinta e oito) unidades autônomas residenciais e 323 (trezentas e vinte e três) unidades autônomas Studios residenciais e 01 (uma) loja, conforme memorial de incorporação de 15 de julho de 2025, registrado sob o R.5 da Matrícula do Imóvel,</p> |
| <p><u>“Encargos Moratórios”:</u></p>               | <p>São os encargos abaixo listados, __sem prejuízo da Remuneração, devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: <b>(i)</b> multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e <b>(ii)</b> juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso;</p>        |
| <p><u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u></p>       | <p>O “<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i>”, celebrado nesta data pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><u>“Escriturador dos CRI”:</u></p>              | <p>A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, conforme qualificada no preâmbulo;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><u>“Escriturador das Notas Comerciais”:</u></p> | <p>A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, conforme qualificada no preâmbulo;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><u>“Evento(s) de Inadimplemento”:</u></p>       | <p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><u>“Fluxo Padrão”:</u></p>                      | <p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.4.4.1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>“Fundo de Despesas”</u>                                     | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.6 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                               |
| <u>“Fundo de Reserva”</u>                                      | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.5 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                               |
| <u>“Garantias”</u>                                             | Significa: <b>(i)</b> a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; <b>(ii)</b> a Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(iii)</b> a Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(iv)</b> o Aval; <b>(v)</b> o Fundo de Reserva; e <b>(vi)</b> o Fundo de Despesas, quando referidos em conjunto; |
| <u>“Habite-se”</u> :                                           | Significa o auto de conclusão das obras;                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>“Imóvel”</u> :                                              | O imóvel objeto da matrícula nº 261.461 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, onde será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário;                                                                                                                                   |
| <u>“Índice de Cobertura”</u> :                                 | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.3.1 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                             |
| <u>“Instituição Custodiante”</u> :                             | A <b>OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1.001, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50;                             |
| <u>“Instrução Normativa 1.585”</u>                             | A Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada;                                                                                                                                                                                      |
| <u>“Investidores Profissionais”</u> ou <u>“Investidores”</u> : | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                 |
| <u>“Investimentos Permitidos”</u> :                            | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.14 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                |
| <u>“IPCA”</u> :                                                | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;                                                                                                                                                        |
| <u>“IRRF”</u> :                                                | Imposto de Renda Retido na Fonte;                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>ISS</u> ”:                       | Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>JUCESP</u> ”:                    | Junta Comercial do Estado de São Paulo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:  | Significa, em conjunto, quaisquer leis anticorrupção, incluindo, sem limitação, a U.S. <i>Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA), a <i>UK Bribery Act</i> (UKBA) e todas as leis e regulamentos brasileiros aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei Anticorrupção Brasileira (Lei Federal nº 12.846/2013), o Decreto Brasileiro Anticorrupção (Decreto nº 8.420/2015), a Lei Federal de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013), a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992) e a Lei de Licitações (Lei Federal nº 8.666/93) e o Código Penal Brasileiro; |
| “ <u>Legislação Socioambiental</u> ”: | Significa, em conjunto, leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e a não adoção de ações que incentivem prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue;                                   |
| “ <u>Lei 10.931</u> ”:                | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “ <u>Lei 11.033</u> ”:                | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>Lei 14.195</u> ”:                | Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “ <u>Lei 14.430</u> ”:                | Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “ <u>Lei 4.591</u> ”:                 | Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| “ <u>Lei 6.385</u> ”:                 | Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>“Lei 6.404”:</u>                           | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>“Lei 8.981”:</u>                           | Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>“Lei 9.514”:</u>                           | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>“Liberações”:</u>                          | Significa a Primeira Liberação e as Liberações Subsequentes quando referidas em conjunto;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>“Liberações Subsequentes”:</u>             | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.4.1 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>“Matrícula do Imóvel”:</u>                 | A matrícula nº 261.461 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>“MDA”:</u>                                 | Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>“Meios de Divulgação”:</u>                 | Significa os locais das divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 previstas no artigo 13 da referida norma;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”:</u> | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.5 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>“Notas Comerciais”:</u>                    | As 180.000 (cento e oitenta mil) notas comerciais emitidas pela Devedora em favor da Emissora, mediante celebração do Termo de Emissão;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“Obrigações Garantidas”:</u>               | Significa todas as obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, o que inclui mas não se limita ao pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, incluindo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração e, se for o caso, os Encargos Moratórios, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, inclusive custos referentes à escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais, |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | o pagamento das comissões, encargos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações principais, acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, custas, honorários e despesas dos demais prestadores de serviços da Emissão e da securitização, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação às Notas Comerciais e à CCI devidos pela Devedora, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias da Operação, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos e todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado a que os CRI estarão afetados; |
| <u>“Oferta”:</u>                  | A oferta pública de distribuição dos CRI, lastreados nos Créditos Imobiliários, a qual <b>(i)</b> é destinada a Investidores Profissionais; e <b>(ii)</b> não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM 160, Resolução CVM 60, Resolução CMN 5.118 e demais normas aplicáveis;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“Patrimônio Separado”:</u>     | Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Aval, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora integram o patrimônio separado da Emissão, a ser constituído pela Securitizadora por meio da instituição do regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, que não se confunde com o patrimônio da Emissora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>“Período de Capitalização”</u> | significa, o intervalo de tempo que se inicia: <b>(i)</b> na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento correspondente ao período (exclusive), para o primeiro Período de Capitalização; e <b>(ii)</b> no caso dos demais Períodos de Capitalização, na Data de Pagamento imediatamente anterior, e termina na Data de Pagamento subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>“Período de Distribuição”</u>                             | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>“PIS”</u> :                                               | Programa de Integração Social;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>“Preço de Integralização”</u> :                           | É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: <b>(i)</b> na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e <b>(ii)</b> nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização; |
| <u>“Primeira Liberação”</u> :                                | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.4.1, deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>“Prêmio Inicial”</u> :                                    | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1(xxii), deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>“Quotas”</u> :                                            | A totalidade das quotas de emissão da Devedora, representativa de 100% (cem por cento) do seu capital social;                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>“Razão Mínima de Garantia”</u> :                          | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.4.4 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>“Recebíveis”</u> :                                        | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.8.3 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>“Regime Fiduciário”</u> :                                 | Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora e sobre as Garantias que passarão a constituir o Patrimônio Separado, na forma da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60;                                                                                                                                                        |
| <u>“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA”</u> : | O “ <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> ”, em vigor desde 24 de março de 2025;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>“Relatório de Acompanhamento”</u> :                       | O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento, mensalmente, com base em informações fornecidas pela Devedora, conforme o caso, os relatórios de acompanhamento, que deverão ser apresentados à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, para                                                                                                                                                      |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | análise da Securitizadora até o último Dia Útil de cada mês, contendo, no mínimo, as informações indicadas na Cláusula 8.3.6 do Termo de Emissão;                                                                                                                                                                                            |
| <u>“Relatório de Destinação”</u>    | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5.2 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>“Remuneração”</u> :              | É a remuneração que será paga aos Titulares dos CRI, de acordo com a Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>“Resolução CMN 5.118”</u>        | A Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Resolução CVM 160”</u>          | A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“Resolução CVM 17”</u>           | A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>“Resolução CVM 30”</u> :         | A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>“Resolução CVM 44”</u> :         | A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“Resolução CVM 60”</u> :         | A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>“Resolução CVM 81”</u> :         | A Resolução CVM nº 81, de 30 de março de 2022, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>“RFB”</u> :                      | Receita Federal do Brasil;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>“Sumário de Securitização”</u> : | O sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA;                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“Termo de Emissão”</u> :         | O <i>“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória, Para Colocação Privada da MTR-03 Administração de Bens Ltda.”</i> celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de credora e a Mitre Realty, |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | na qualidade de avalista;                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>“Termo de Securitização”</u> :            | O presente <i>“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª (centésima vigésima quarta) Emissão, de Série Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MTR-03 Administração de Bens Ltda.”</i> ; |
| <u>“Titulares dos CRI”</u> :                 | Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;                                                                                                                                                                                                               |
| <u>“Unidades Autônomas”</u> :                | Significam as futuras unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, conforme identificadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;                                                                                                                                     |
| <u>“Valor do Fundo de Despesas”</u> :        | Tem o significado previsto na Cláusula 2.8.6.1 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                      |
| <u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u> : | Tem o significado previsto na Cláusula 2.8.6.1 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                      |
| <u>“Valor Nominal Unitário”</u> :            | É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;                                                                                                                                                                    |

**1.1.1.** Além disso, **(a)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados.

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

**1.2.** 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.** Aprovação Societária da Emissora. A Emissão dos CRI foi aprovada, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, conforme a Assembleia Geral Extraordinária da Securitizadora, realizada em 03 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 10 de outubro de 2025, sob o nº 352.730/25-0, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º e seu respectivo parágrafo único do estatuto social da Securitizadora, um limite global de emissões de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio no montante total de R\$20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), sendo que os referidos títulos poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, admitida distribuição parcial, sendo que, até a presente data, todas as emissões de Certificados realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram esse limite, cabendo apenas a assinatura nos documentos das respectivas emissões.

**1.4.** Aprovação Societária da Devedora. A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação nos quais seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas por seu sócio, conforme Ato de Deliberação de Único Sócio realizado em 20 de outubro de 2025, protocolado para arquivamento perante a JUCESP anteriormente à integralização das Notas Comerciais.

**1.5.** Aprovação Societária da Avalista. A outorga do Aval e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas pela Mitre Realty foram aprovadas por meio da assinatura do Termo de Emissão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, pelo seu Diretor Presidente, nos termos do estatuto social da Mitre Realty, que possui a competência de aprovar a prestação, pela Mitre Realty, de garantia fidejussória em favor de terceiros, inclusive em favor de controladas ou subsidiárias da Mitre Realty, no que se refere a obrigações dentro do curso normal de negócios da Mitre Realty.

## **2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação, aos CRI objeto da Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.2.** Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da

assinatura do Termo de Emissão, sendo certo que a liberação dos recursos à Devedora ocorrerá após verificação e atendimento das Condições Precedentes.

**2.2.1.** A subscrição das Notas Comerciais pela Emissora foi realizada em uma única data, mediante formalização do Termo de Emissão, enquanto a integralização das Notas Comerciais será realizada a prazo, pela Emissora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

**2.2.2.** A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, descontados os valores que sejam suficientes, na primeira integralização, para o pagamento das Despesas Iniciais (*flat*) e constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, fará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

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

**2.2.4.** A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI para fins de custódia. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á tão somente à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

**2.3.** Créditos Imobiliários Vinculados. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, no valor de emissão correspondente a R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.

**2.3.1.** Em linha com as declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

**2.3.2.** O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão entregues para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

**2.4.** Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais. Observadas as retenções nos termos estabelecidos no Termo de Emissão, em contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, a Securitizadora realizará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais à Devedora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros autorizada pelo Banco Central do Brasil, na Conta de Livre Movimentação, desde que cumpridas as respectivas Condições Precedentes, nos

termos previstos no Termo de Emissão.

**2.4.1.** As Notas Comerciais serão integralizadas da seguinte forma:

(i) R\$ 24.040.000,00 (vinte e quatro milhões e quarenta mil reais) serão integralizados em uma única parcela, para integralização de 24.040 (vinte e quatro mil e quarenta) Notas Comerciais, dos quais R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) serão liberados diretamente na Conta de Livre Movimentação (conforme abaixo definido), desde que seja verificado, pela Securitizadora, o integral atendimento às Condições Precedentes da Primeira Liberação (caso tais condições tenham sido superadas, o pagamento do valor indicado será feito, sem acréscimo de quaisquer juros remuneratórios ou atualização monetária) ("Primeira Liberação" e "Data da Primeira Liberação"); e

(ii) o saldo remanescente será liberado em parcelas, na medida em que os CRI forem integralizados, desde que seja verificado, pela Securitizadora o integral atendimento às Condições Precedentes das Liberações Subsequentes ("Liberações Subsequentes" que, conjuntamente com a Primeira Liberação, serão referidas como "Liberações").

**2.4.1.1.** Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos da integralização dos CRI serão automaticamente utilizados para realizar a integralização das Notas Comerciais, de forma que a integralização das Notas Comerciais e a respectiva integralização dos CRI serão necessariamente feitas na mesma data de integralização, observado o disposto na Cláusula 2.4.1.4 abaixo ("Data de Integralização das Notas Comerciais").

**2.4.1.2.** O preço de integralização das Notas Comerciais será o mesmo do montante do Preço de Integralização.

**2.4.1.3.** Os recursos da integralização das Notas Comerciais serão mantidos na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, até que as respectivas Condições Precedentes sejam integral e cumulativamente cumpridas, confirme aplicável.

**2.4.1.4.** As Liberações ocorrerão apenas após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes e estão sujeitas à efetiva integralização dos CRI. As Liberações serão realizadas no mesmo dia da efetiva integralização dos CRI, desde que a integralização seja realizada até às 15h00. Na hipótese de este horário ser ultrapassado, a respectiva Liberação será realizada no próximo Dia Útil subsequente, sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, multas, acréscimo, tributos ou correção monetária.

**2.4.2.** Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes da Primeira Liberação e as Condições Precedentes das Liberações Subsequentes, em até 120 (cento e vinte) dias contados da Data de Emissão, além dos procedimentos previstos no Termo de Emissão, fica estabelecido que todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo os recursos do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva e os rendimentos eventualmente auferidos

a partir dos Investimentos Permitidos, será destinado exclusivamente à satisfação das obrigações perante os Titulares dos CRI. A Devedora reconhece e assume responsabilidade exclusiva por eventuais diferenças entre os valores disponíveis na Conta Centralizadora e os montantes devidos aos Titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação.

**2.4.3.** Para a definição dos valores das Liberações Subsequentes à Devedora, a Securitizadora utilizará os valores indicados pelo Agente de Monitoramento, que por sua vez, definirá os valores das liberações com base na necessidade de caixa do Empreendimento Imobiliário projetada para o mês em que será realizada a Liberação, podendo ocorrer Liberações adicionais em determinado mês, a critério exclusivo dos titulares dos CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial. O valor a ser integralizado pelos Titulares dos CRI será igual ao montante indicado pelo Agente de Monitoramento, descontado o valor dos Direitos Creditórios arrecadados desde a última Liberação e disponíveis na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora.

**2.4.4.** As Liberações Subsequentes estão sujeitas a observância cumulativa das Condições Precedentes das Liberações Subsequentes e da razão mínima de garantia, calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Razão Mínima de Garantia"), a qual deverá ser maior ou igual a 150% (cento e cinquenta por cento), que serão verificadas pela Securitizadora com base nas informações e valores apurados no Relatório de Acompanhamento imediatamente anterior à data da respectiva Liberação:

*Razão Mínima de Garantia = [(Estoque + Recebíveis + Caixa + Recebíveis Depositados na Conta Arrecadadora – Despesas a Incorrer)\*(1+4%)^(Entrega/12) + Fundo de Reserva + Saldo CRI a Integralizar]/[Saldo CRI a Integralizar + Saldo Devedor]] >= 150%*

Onde:

"Estoque" = valor total das Unidades Autônomas não comercializadas, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos; e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Agente de Monitoramento na respectiva data de verificação;

"Recebíveis" = valor nominal dos recebíveis oriundos da comercialização das Unidades, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária; **(b)** impostos; e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Agente de Monitoramento na respectiva Data de Verificação;

"Caixa" = recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação, verificado pelo Agente de Monitoramento na respectiva Data de Verificação;

"Despesas a Incorrer" = total de despesas e custos a incorrer, do Empreendimento Imobiliário, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento na respectiva Data de Verificação;

“Entrega” = prazo em meses previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme previsto pelo Agente de Monitoramento na respectiva Data de Verificação;

“Fundo de Reserva” = conforme definido neste Termo de Securitização;

“Saldo CRI a Integralizar” = será diferença entre R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) e o valor integralizado dos CRI, na respectiva Data de Verificação, limitado ao valor de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais);

“Recebíveis depositados na Conta Arrecadadora” = a totalidade dos Direitos Creditórios que estejam disponíveis na Conta Arrecadadora;

“Saldo Devedor” = saldo devedor dos CRI na respectiva Data de Verificação.

No cálculo do valor do Estoque para fins de verificação da Razão Mínima de Garantia, o Agente de Monitoramento levará em consideração **(a)** o preço médio do metro quadrado de venda das Unidades Autônomas que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores nos quais ocorreram vendas, sejam esses meses consecutivos ou não, e **(b)** o valor presente da venda conforme metodologia descrita na cláusula abaixo, sendo que para o cálculo do valor de cada Unidade Autônoma serão considerados os valores de venda das unidades com a mesma tipologia, conforme o Anexo H do Termo de Emissão.

**2.4.4.1.** Para efeitos do cálculo do preço médio do metro quadrado de venda das Unidades Autônomas, o Agente de Monitoramento deverá considerar que o fluxo de recebimentos do valor de venda de cada Unidade Autônoma é de 36% (trinta e seis por cento) durante o período de obras e de 64% (sessenta e quatro por cento) na entrega das chaves (“Fluxo Padrão”). Caso a venda seja realizada em fluxo divergente ao Fluxo Padrão, o cálculo do preço médio do metro quadrado de venda das Unidades Autônomas deverá ser ajustado considerando (a) o valor presente da Unidade Autônoma de acordo com o Fluxo Padrão; e (b) o valor presente da Unidade Autônoma comercializada, considerando o fluxo de pagamentos da comercialização. Para fins do cálculo do valor presente, será considerada uma taxa de 10,0% (dez por cento) ao ano acima do índice de inflação utilizado na atualização do valor da venda da Unidade Autônoma.

**2.4.5. Recomposição da Razão Mínima de Garantia.** Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado que a Razão Mínima de Garantia, está inferior a 150% (cento e cinquenta por cento), as Liberações ficarão suspensas e serão retomadas apenas após a recomposição, pela Devedora, da Razão Mínima de Garantia **(i) até a expedição do Habite-se**, mediante aportes pela Mitre Realty no Empreendimento Imobiliário; e **(ii) após a expedição do Habite-se**, mediante amortização extraordinária das Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal, a Remuneração e demais encargos devidos e não pagos, com a finalidade de que o saldo devedor, após tais pagamentos, resulte no enquadramento da Razão Mínima de Garantia.

**2.4.6. Retenção:** Conforme o disposto no Termo de Emissão, a Securitizadora fica desde já autorizada a reter do pagamento da Primeira Liberação, na primeira data de integralização dos CRI, **(i)** o montante de R\$ 356.634,99 (trezentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e trinta e quatro reais e noventa e nove centavos) atinente às Despesas *Flat*; **(ii)** o valor total atinente à constituição do Fundo de Despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora; **(iii)** o valor total atinente à constituição do Fundo de Reserva, no Montante Mínimo do Fundo de Reserva, o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora; e **(iv)** o valor total atinente ao Prêmio Inicial, conforme disposto no Termo de Emissão.

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

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

**(i)** constituirão Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

**(ii)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

**(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito do presente Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando, os custos do Custodiante e do Agente Fiduciário;

**(iv)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco aqui previstos e eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ("Medida Provisória 2.158-35") e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

**2.8. Garantias.** O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será garantido pelas Garantias:

**2.8.1. Alienação Fiduciária de Imóvel.** A alienação fiduciária do terreno do Empreendimento Imobiliário e das futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário, a ser formalizada mediante celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**2.8.2. Alienação Fiduciária de Quotas.** A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora, a ser formalizada mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**2.8.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.** A cessão fiduciária de todos os direitos creditórios titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora, oriundos dos Contratos Imobiliários, bem como eventuais rendimentos decorrentes destes recursos e demais valores depositados na Conta Arrecadadora ("Direitos Creditórios" ou "Recebíveis"), a ser formalizada mediante a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

**2.8.3.1. Índice de Cobertura.** Para que os Direitos Creditórios sejam utilizados para o pagamento da Remuneração conforme Cascata de Pagamentos, deverá ser mantido o seguinte índice de cobertura, a ser calculado pelo Agente de Monitoramento e verificado pela Securitizadora, com base no Relatório de Acompanhamento relativo ao mês imediatamente anterior ao respectivo pagamento, conforme fórmula abaixo, o qual deverá ser igual ou superior a 1,2 ("Índice de Cobertura"):

$$\text{Índice de Cobertura} = \frac{(\text{Recebíveis na Entrega})}{\text{Saldo Devedor} + \text{Saldo Estimado a Integralizar}} \geq 1,2$$

Onde:

"Recebíveis na Entrega": saldo de Recebíveis a receber a partir do mês de emissão do Habite-se

e com classificação de inadimplência de 0 a 90 dias;

“Saldo Devedor”: saldo devedor dos CRI na respectiva Data de Verificação;

“Saldo Estimado a Integralizar”<sup>(1)</sup>: a ser calculado conforme fórmula abaixo:

$$[(Despesas e Custos a Incorrer * 1,20 * (-1)) - Recebíveis Pré Chaves]$$

Onde:

“Despesas e Custos a Incorrer”: total de despesas e custos a incorrer, até a data de emissão do Habite-se, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento na respectiva Data de Verificação;

“Recebíveis pré chaves”: saldo de Recebíveis a receber previamente ao mês de emissão do habite-se com classificação de inadimplência de 0 a 30 dias;

<sup>(1)</sup>O Saldo estimado a Integralizar terá um Cap de acordo com o seguinte racional, sendo o Cap limitado à R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais):

$$Cap = Caixa + Saldo estimado a integralizar + Recebíveis pré chaves - (Despesas * 1,20)$$

<sup>(2)</sup> O “Saldo Estimado a Integralizar” tem como limite o saldo a integralizar (R\$ 180.000.000,00 – Saldo integralizado). No D-0, esse valor de *cap* será negativo, pois a exposição inicial previa a necessidade de recursos pré chaves.

<sup>(3)</sup> Caso o saldo estimado a integralizar resultar em valor negativo, considerar 0 como base.

<sup>(4)</sup> Caso o saldo estimado a integralizar resultar em valor negativo e haja interesse do devedor e credores em integralizar recursos para retirada, o saldo estimado a integralizar será igual ao volume de recursos solicitados para retirada.

**2.8.3.2.** Até a integral quitação das Notas Comerciais, a utilização dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá obedecer às regras de liberação de recursos e de prioridade nos pagamentos aplicáveis em cada momento, conforme indicado a seguir (“Cascata de Pagamentos”), sendo certo que cada item da Cascata de Pagamentos aplicável somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.

**(a)** até a expedição do habite-se, a totalidade dos Direitos Creditórios terá a sua destinação, em cada Data de Pagamento, na seguinte ordem:

**(i)** pagamento de despesas do CRI incorridas e não pagas, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto, caso a Mitre Realty não realize os aportes;

- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, caso a Mitre Realty não realize diretamente;
  - (iii) pagamento da Remuneração vencida, se aplicável, caso a Mitre Realty não realize diretamente;
  - (iv) pagamento da Remuneração imediatamente vincenda do respectivo mês, caso a Mitre Realty não realize os aportes e/ou desde que respeitado o Índice de Cobertura; e
  - (v) retenção do montante excedente na Conta Centralizadora, sendo certo que tais recursos estão sujeitos às Liberações, observado os termos da Cláusula 2.4.3; e
  - (vi) Amortização Antecipada Obrigatória, caso os recursos retidos na Conta Centralizadora sejam suficientes para a Amortização e a conclusão da obra conforme calculado pelo Agente de Monitoramento e desde que respeitado o Índice de Cobertura.
- (b) após a expedição do habite-se, conforme apurado pelo Agente de Medição, a totalidade dos Direitos Creditórios terá a sua destinação, em cada Data de Pagamento, na seguinte ordem:
- (i) pagamento de despesas do CRI incorridas e não pagas, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto, se aplicável;
  - (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável e caso a Mitre Realty não realize os aportes e/ou desde que respeitado o Índice de Cobertura;
  - (iii) recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável e caso a Mitre Realty não realize os aportes e/ou desde que respeitado o Índice de Cobertura; e
  - (iv) pagamento da Remuneração vencida, se aplicável, caso a Mitre Realty não realize os aportes e/ou desde que respeitado o Índice de Cobertura;
  - (v) pagamento da Remuneração imediatamente vincenda do respectivo mês, se aplicável, caso a Mitre Realty não realize os aportes e/ou desde que respeitado o Índice de Cobertura;
  - (vi) liberações de necessidade de Caixa pós habite-se, limitado ao valor indicado pelo Agente de Monitoramento, que por sua vez, definirá os valores da liberação com base na necessidade de caixa do Empreendimento Imobiliário projetada para o mês em que será realizada a Liberação; e
  - (vii) Amortização Antecipada Obrigatória.

**2.8.3.3.** Em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento das Notas Comerciais

(“Data de Verificação”), a Securitizadora deverá encaminhar à Devedora o valor correspondente para pagamento dos eventos indicados na Cascata de Pagamentos, sendo que, caso não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora, a Devedora e/ou a Mitre Realty se obrigaram a aportar o montante necessário para referido pagamento, com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Pagamento.

**2.8.4. Aval.** O Aval, outorgado pela Avalista, nos termos do Termo de Emissão. A Mitre Realty deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações inadimplidas. As obrigações serão cumpridas pela Mitre Realty, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

**2.8.5. Fundo de Reserva.** Será constituído e mantido, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, um fundo de reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, durante a vigência dos CRI, no montante correspondente ao valor equivalente a 3 (três) próximas parcelas de Remuneração e do valor correspondente a 6 (seis) meses de IPTU incidente sobre o Imóvel (“Fundo de Reserva” e “Montante Mínimo do Fundo de Reserva”).

**2.8.5.1.** O Fundo de Reserva será constituído, inicialmente, mediante retenção de recursos decorrentes da primeira Integralização. Até a liquidação integral dos CRI, o Fundo de Reserva deverá corresponder, no mínimo, ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, conforme cálculo da Securitizadora, a seu exclusivo critério, de forma que, na ocasião de cada Liberação Subsequente, será retido o valor correspondente ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva.

**2.8.5.2.** Caso, em qualquer momento, os recursos do Fundo de Reserva sejam inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, nos termos do Termo de Emissão, fica a Devedora responsável por transferir à Conta Centralizadora o montante necessário para recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante a ser transferido pela Devedora à Conta Centralizadora, até a Data de Pagamento imediatamente subsequente ao recebimento da referida notificação, sendo que, caso a recomposição não seja realizada desta forma, a recomposição será realizada com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, desde que observados os prazos de cura previstos no Termo de Emissão.

**2.8.5.3.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para conta de livre movimentação indicada pela Devedora, líquido de tributos, taxas e encargos (ressalvados eventuais benefícios fiscais à Securitizadora), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo

de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do presente Termo de Securitização.

**2.8.5.4.** Os recursos do Fundo de Reserva serão mantidos pela Securitizadora até a liquidação integral dos CRI, podendo ser aplicados conforme Investimentos Permitidos, sendo certo que a remuneração obtida através das aplicações será de titularidade da Devedora, líquida de tributos.

**2.8.5.5.** A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos previstos no Termo de Emissão, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou negligente da Securitizadora.

**2.8.6.** Fundo de Despesas. Será constituído na Conta Centralizadora, um fundo de recursos para fazerem frente ao pagamento das Despesas Recorrentes e das Despesas Extraordinárias, ("Fundo de Despesas").

**2.8.6.1.** O Fundo de Despesas será constituído, inicialmente, mediante retenção de recursos decorrentes da integralização dos CRI, no montante inicial de R\$ 59.263,30 (cinquenta e nove mil, duzentos e sessenta e três reais e trinta centavos), necessário para custear o pagamento de Despesas Recorrentes referentes aos próximos 3 (três) meses de Despesas Recorrentes e de Despesas Extraordinárias, conforme demonstrativo a ser disponibilizado à Devedora pela Securitizadora ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

**2.8.6.2.** Os recursos do Fundo de Despesas não serão utilizados para o pagamento ou reembolso do valor das despesas que já sejam devidas quando da Data de Primeira Liberação, bem como Despesas Iniciais. Eventuais pagamentos ou reembolso dos valores necessários para arcar com as Despesas Iniciais serão retidos da Primeira Liberação, sendo o Fundo de Despesas destinado exclusivamente ao pagamento das Despesas Recorrentes e de Despesas Extraordinárias relacionadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

**2.8.6.3.** Caso, em qualquer momento, os recursos do Fundo de Despesas sejam inferiores ao valor de R\$ 59.263,30 (cinquenta e nove mil, duzentos e sessenta e três reais e trinta centavos) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a recomposição do Fundo de Despesas para o Valor Inicial do Fundo de Despesas deverá ser realizada, prioritariamente, de forma direta pela Devedora, com recursos próprios, mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante a ser transferido pela Devedora e às Contas Centralizadoras até a Data de Pagamento imediatamente subsequente ao recebimento da referida notificação, sendo que, caso a recomposição não seja realizada desta forma, a recomposição poderá ser realizada com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

**2.8.6.4.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para Conta de Livre Movimentação, na proporção do valor de emissão das Notas Comerciais, líquido de tributos, taxas e encargos (ressalvados eventuais benefícios fiscais à Securitizadora), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização.

**2.8.6.5.** Os recursos do Fundo de Despesas serão mantidos pela Securitizadora até a liquidação integral dos CRI, podendo ser aplicados nos Investimentos Permitidos, sendo certo que a remuneração obtida através das aplicações será de titularidade da Devedora, na proporção do valor de emissão das Notas Comerciais, líquida de tributos.

**2.9.** Registro da CCI. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, de modo que a CCI será (i) custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 10.931; e (ii) devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**2.10.** Liberação das Garantias. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas no Termo de Emissão e neste instrumento (com consequente liberação das respectivas Garantias) para todos os fins de direito: (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Obrigações Garantidas confirmado pela Securitizadora, na qualidade de credora e administradora do Patrimônio Separado e (ii) do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, emitido pelo Agente Fiduciário em até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430.

**2.11.** A Devedora e os Garantidores declararam no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais que estão aptos a figurar como devedora e garantidores dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução incluindo **(a)** ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

**3.1. Características dos CRI.** Os CRI objeto da presente emissão possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: 124ª (centésima vigésima quarta) emissão;
- (ii) Série: série única;
- (iii) Quantidade de CRI: 180.000 (cento e oitenta mil);
- (iv) Lastro: os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;
- (v) Valor Total da Emissão: R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (vii) Atualização Monetária: não há;
- (viii) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um sobretaxa (spread) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, com base 252 Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos (“Remuneração”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização, a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento em questão ou data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento, calculados de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1 abaixo;
- (ix) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II do presente Termo de Securitização, observadas as hipóteses de vencimento antecipado, Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (x) Periodicidade de pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado, ou Resgate Antecipado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamento constante no Anexo II ao presente Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento”);

(xi) Repactuação Programada: O *spread* ou sobretaxa da Remuneração originalmente previsto será repactuado pela Devedora, de acordo com os termos estabelecidos na Cláusula 5.7 deste Termo de Securitização;

(xii) Regime Fiduciário: Sim;

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

(xiv) Data de Emissão dos CRI: 20 de outubro de 2025;

(xv) Local de Emissão: São Paulo/ SP;

(xvi) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de vencimento, e Resgate Antecipado, os CRI têm prazo de vencimento de 1.591 (mil quinhentos e noventa e um) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de fevereiro de 2030;

(xvii) Garantias: a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Aval, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;

(xviii) Coobrigação da Emissora: não há;

(xix) Subordinação: não há;

(xx) Data do Primeiro Pagamento de Remuneração: 27 de novembro de 2025;

(xxi) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: não há;

(xxii) Prêmio Inicial: excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após a primeira Data de Integralização, a Emissora deverá realizar o pagamento de uma remuneração adicional fixa, a título de prêmio, aos Titulares dos CRI, no montante total de R\$ 2.194.703,28 (dois milhões, cento e noventa e quatro mil, setecentos e três reais e vinte e oito centavos), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive) (“Prêmio Inicial”).

(xxiii) Forma: escritural;

(xxiv) Código ISIN: BRPVSCCRI7L0; e

Classificação ANBIMA: os CRI são classificados de acordo com as características seguintes características: (a) Categoria: residencial; (b) Concentração: concentrado; (c) Tipo de Segmento: apartamentos ou casas; e (d) Tipo de Contrato com Lastro: valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

**3.2. Oferta dos CRI.** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

**3.3. Público-Alvo e Dispensa de Prospecto e Lâmina.** A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30 (“Investidores Profissionais” ou “Investidores”). Portanto, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 9º da Resolução CVM 160, foi dispensada a apresentação de prospecto e lâmina para a realização da respectiva Oferta, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização.

**3.3.1.** No ato de subscrição dos CRI os Investidores Profissionais deverão declarar que estão cientes de que **(a)** foi dispensada a divulgação de um prospecto e lâmina para a realização da Oferta; **(b)** a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem seus termos e condições; e **(c)** devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização.

**3.3.2. Restrição a Negociação.** A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários somente poderá ocorrer **(a)** entre Investidores Profissionais ou **(b)** entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, e não poderá ocorrer para investidores do público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60 e § único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

**3.4. Requerimento de Registro Automático.** O registro da Oferta perante a CVM foi requerido pelo Coordenador Líder, e automaticamente concedido pela CVM, mediante o atendimento das condições e a submissão, pelo Coordenador Líder, dos documentos mencionados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

**3.5. Anúncio de Início.** O Período de Distribuição dos CRI será iniciado, mediante comunicação a ser enviada pelo Coordenador Líder à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160, após a obtenção do registro da Oferta na CVM (“Anúncio de Início”). O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder encaminhará à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação a versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

**3.6. Período de Distribuição.** A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ("Período de Distribuição").

**3.6.1. Regime de Colocação.** Os CRI serão objeto de distribuição pública pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, em observância ao plano de distribuição previamente acordado no Contrato de Distribuição.

**3.7. Anúncio de Encerramento.** O encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), quando da verificação do primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo da Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta.

**3.8. Alteração de Características Essenciais da Oferta.** Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores Profissionais estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

**3.8.1.** Os Investidores Profissionais que já tiverem aderido à devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

**3.8.2.** Os Investidores Profissionais que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.

**3.8.3.** Os documentos de suporte a apresentações oferecidas a Investidores devem ser divulgados nos Meios de Divulgação em até 1 (um) dia após a sua utilização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 160.

**3.9. Distribuição Parcial.** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

**3.10. Registro perante ANBIMA.** Nos termos dos artigos 15 e 16 da parte geral das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

**3.11. Declarações.** Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Custodiante e

pelo Agente Fiduciário.

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

#### **4. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

**4.1. Subscrição dos CRI.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição e/ou de compromisso de investimento pelo Investidor Profissional, por meio do qual o Investidor Profissional subscreverá os CRI e formalizará sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.

**4.2. Integralização dos CRI.** A integralização dos CRI será em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora, nos montantes previstos no Termo de Emissão, desde que cumpridas as Condições Precedentes e as demais condições previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização, e, após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

**4.2.1.** Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a Oferta, garantindo: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

**4.2.2.** Não será admitida a subscrição e integralização dos CRI com ágio e deságio.

**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.

#### **5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E REPACTUAÇÃO PROGRAMADA**

**5.1. Atualização Monetária.** Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI.

**5.2. Remuneração.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI,

acrescida de um sobretaxa (spread) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, com base 252 Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos (“Remuneração”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização, a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento em questão ou data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento, calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após pagamento de Remuneração, da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

n = Número total de Taxas DI over utilizadas;

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

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

onde:

$DI_k$  = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

spread = 3,0000;

dup = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento (inclusive) e a Data de Pagamento ou a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro;

Na hipótese de Repactuação Programada do spread durante o Período de Capitalização, o Fator Spread será apurado considerando o spread vigente até a Data de Repactuação e, a partir desta, inclusive, o novo spread, sendo o resultado obtido pela multiplicação dos fatores correspondentes a cada período, de forma composta até o final do respectivo Período de Capitalização.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração Notas Comerciais:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1 + DI_k)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + DI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de “ $DI_k$ ” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

**5.2.1. Substituição da Taxa DI.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação, em segunda convocação, ou caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial ou na data de vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário), conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização. Nessa alternativa, para cálculo da remuneração dos CRI a serem resgatados, para cada dia do período em que há ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

**5.2.2.** Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial, a referida Assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

**5.2.3.** Excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após primeira Data de Integralização, a Devedora deverá realizar o pagamento de uma remuneração adicional fixa, a título de prêmio, à Securitizadora e, consequentemente, pela Emissora aos Titulares dos CRI, no montante total correspondente ao Prêmio Inicial, dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive).

**5.3. 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.

**5.4. Datas de Pagamento.** As datas de pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização (sendo cada uma delas, uma “Data de Pagamento”).

**5.5. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

**5.6. Amortização.** As amortizações do CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas datas estipulada no Anexo II deste Termo de Securitização:

$$AM_i = [VNb \times Ta_i]$$

onde:

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

VNb = Conforme definido acima;

TA<sub>i</sub> = n-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.7. Repactuação Programada.** O spread ou sobretaxa da Remuneração originalmente prevista na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização será repactuado pela Devedora, de acordo com os termos estabelecidos nesta Cláusula 5.7 (“Repactuação Programada”).

**5.7.1.** A partir da data em que a taxa SELIC for igual ou inferior a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento), conforme definido pelo Comitê de Política Monetária (Copom) do BACEN, sendo tal data considerada o dia em que o BACEN publicar oficialmente em seus meios de comunicação tal alteração (“Data Alteração SELIC”), as Partes, desde já, concordam em realizar a repactuação programada dos CRI, de modo que o *spread* ou sobretaxa da Remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, a partir do próximo dia útil à Data Alteração SELIC (inclusive) (“Data da Repactuação”), será de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento), hipótese em que serão automaticamente implementadas as alterações previstas neste Termo de Securitização.

**5.7.2.** De igual forma, quando a taxa SELIC for superior a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento), conforme definido pelo Comitê de Política Monetária (Copom) do BACEN na Data Alteração SELIC, as Partes, desde já, concordam em realizar a repactuação programada dos CRI, de modo que o *spread* ou sobretaxa da Remuneração incidente sobre o Valor Nominal

Unitário ou seu saldo, a partir da próxima Data de Pagamento (inclusive), será de 3,00% (três inteiros por cento), hipótese em que serão automaticamente implementadas as alterações previstas neste Termo de Securitização.

**5.7.3.** Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data Alteração SELIC, e uma vez que as condições previstas acima estejam atendidas, a Securitizadora publicará fato relevante comunicando o implemento da Repactuação Programada, para fins de publicidade.

**5.7.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário expressamente declaram que estão de acordo com a implementação da Repactuação Programada de forma automática, sem que haja necessidade de aditamento a este instrumento e/ou aos demais Documentos da Operação.

Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas anteriores, a Securitizadora se reserva o direito de recalcular o Preço Unitário das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis contados da Data Alteração SELIC, ou até a próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, conforme aplicável. O prazo ora previsto se faz necessário para viabilizar a adequada organização e execução dos procedimentos operacionais junto ao Agente Fiduciário e à B3, de modo a assegurar a correta implementação da Repactuação Programada e a atualização do Preço Unitário. A adoção deste prazo não implicará em qualquer penalidade, responsabilidade ou ônus adicional à Securitizadora, para todos os fins de direito, sendo o novo Preço Unitário considerado válido e eficaz a partir de sua divulgação.

## **6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

**6.1.** Amortização Antecipada dos CRI. A Securitizadora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais, conforme previsto na abaixo ("Amortização Antecipada").

**6.1.1.** Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora deverá efetuar a amortização extraordinária das Notas Comerciais após a data de obtenção do habite-se do Empreendimento Imobiliário, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário das Notas Comerciais ("Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais"), utilizando os recursos provenientes dos Direitos Creditórios, que serão depositados na Conta Arrecadadora e destinados à Conta Centralizadora, observada a Cascata de Pagamentos.

**6.1.2.** A Emissora deverá comunicar à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

**6.1.3.** A Amortização Antecipada será realizada independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a

realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, observado que a Amortização Antecipada somente será realizada após o recebimento dos respectivos recursos da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais pela Emissora.

**6.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.** A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"), caso: **(i)** a Devedora opte, a seu exclusivo critério, nos termos do Termo de Emissão, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 28 de outubro de 2027 (inclusive), por realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Em Decorrência do Resgate das Notas Comerciais"); **(ii)** na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos abaixo; e/ou **(iii)** caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração, nos termos previstos na Cláusula 5.2.1 acima.

**6.2.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Em Decorrência do Resgate das Notas Comerciais, o valor devido pela Emissora aos será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI a serem resgatados, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Em Decorrência do Resgate das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Em Decorrência do Resgate das Notas Comerciais e (b) prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicados pelo prazo remanescente dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI objeto do Resgate Antecipado Em Decorrência do Resgate das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, conforme fórmula abaixo:

$$Prêmio = \frac{P \times (DU)}{252} \times P.U$$

Onde:

"P": 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

"DU": número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Em Decorrência do Resgate das Notas Comerciais até a Data de Vencimento; e

"P.U": Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Em Decorrência do Resgate das Notas Comerciais.

**6.2.2.** Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

**6.3. Resgate Antecipado em decorrência de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.**

A Emissora ou o Agente Fiduciário, este na hipótese de assunção do patrimônio separado, e/ou qualquer terceiro que venha a suceder a Emissora como administrador do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRI, ou os Titulares dos CRI, na sua ausência, terão a prerrogativa de declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura.

**6.3.1.** Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Inadimplemento, observado o disposto na Cláusula 6.3.2 abaixo, caberá à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, deliberar para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora no sentido de declarar ou não o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, das obrigações decorrentes deste Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Especial ou ausência do quórum necessário para deliberação em segunda convocação, a Securitizadora, na qualidade de credora, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização e, consequentemente, haverá o resgate antecipado total dos CRI.

**6.3.2.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, a Devedora obriga-se a pagar e será exigível da Devedora o pagamento imediato do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização, ou da última Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Securitizadora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate dos CRI.

**6.3.3.** No caso da declaração do vencimento antecipado, a B3 deverá ser comunicada imediatamente.

**6.4. Destinação dos Recursos pela Emissora.** Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais à Devedora, conforme estabelecido no Termo de Emissão.

**6.5. Destinação dos Recursos pela Devedora.** Os recursos líquidos oriundos da Emissão serão integralmente destinados, diretamente pela Devedora para o custeio de despesas de natureza

imobiliária futuras vinculadas e atinentes à construção do Empreendimento Imobiliário, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo VIII deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo” e “Destinação de Recursos”, respectivamente).

**6.5.1.** Os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas de forma diversa ao previsto na Resolução CMN 5.118.

**6.5.2.** Para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, com base nos períodos de janeiro a junho (inclusive) e julho a dezembro (inclusive), e envio até o último dia dos meses de julho e janeiro imediatamente subsequentes, sendo a primeira data limite de envio o dia 31 de janeiro de 2026, e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da Emissão, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no Termo de Emissão, nos termos do modelo constante do Anexo IX (“Relatório de Destinação”), acompanhado dos Relatórios de Acompanhamento (conforme abaixo definido) descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Imobiliário no respectivo período e do cronograma físico-financeiro de avanço de obras do Empreendimento Imobiliário do respectivo semestre, bem como de quaisquer outros Documentos Comprobatórios da Destinação (conforme abaixo definido) que o Agente Fiduciário julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto.

**6.5.3.** A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios da Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

**6.5.4.** Para os fins deste Termo de Securitização, poderão ser considerados “Documentos Comprobatórios da Destinação”: **(i)** termos de quitação; **(ii)** contratos de compra e venda; **(iii)** escrituras de compra e venda; **(iv)** extrato de comprovante de pagamento/transferência; **(v)** cronograma físico-financeiro; **(vi)** relatório de obras; **(vii)** notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos e fluxo de caixa em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha constando: **(vii.1)** os dados do empreendimento (matrícula e cartório de registro de imóveis); **(vii.2)** dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo); e **(vii.3)** dados do comprovante (data de pagamento e valor pago); **(viii)** demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos; **(ix)** atos societários; e **(x)** demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**6.5.5.** O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios da Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos com a

aquisição, construção ou reforma do Empreendimento Imobiliário, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

**6.5.6.** O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo, sendo a data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão a Data de Vencimento dos CRI, de modo que, se por qualquer motivo, ocorra atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não restará configurado qualquer Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido) ou resgate antecipado dos CRI, sendo certo que caso haja um descolamento do cronograma físico (incluindo materiais em obra) e do cronograma financeiro do Empreendimento Imobiliário, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão notificar a Devedora solicitando informações complementares. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**6.5.7.** A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão, deverá ser, no máximo, a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a ocorrência de declaração de vencimento antecipado ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão, as obrigações da Devedora quanto à Destinação de Recursos (observadas as regras aplicáveis à liberação de recursos da Conta Centralizadora), o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação de Recursos, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

**6.5.8.** Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo VII deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo certo que deverá ser celebrado aditamentos ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

**6.5.9.** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópia dos Documentos Comprobatórios da Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

**6.5.10.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento

físico das obras do Empreendimento Imobiliário, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora ou pelo Agente de Monitoramento, conforme aplicável, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Relatórios de Destinação, Relatórios de Acompanhamento e Documentos Comprobatórios da Destinação previstos acima.

**6.5.11.** Os Anexos VII e VIII descrevem a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer e o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento Imobiliário.

**6.5.12.** O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 6.5.9 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021, publicado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE da CVM.

**6.5.13.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como Relatórios de Destinação semestrais, Documentos Comprobatórios da Destinação, notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou, ainda, qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

**6.5.14.** A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, bem como custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 6.5.

**6.5.15.** As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula, bem como na Cláusula 13.8 do Termo de Emissão, deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Termo de Securitização.

## **7. VENCIMENTO ANTECIPADO**

**7.1.** As obrigações constantes do Termo de Emissão e, conseqüentemente, dos CRI poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos (cada um desses eventos,

um “Evento de Inadimplemento”):

**(a)** se a Devedora e/ou a Mitre Realty, conforme o caso, deixar(em) de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação dos quais a Devedora ou a Mitre Realty sejam parte ou interveniente anuente, desde que não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do seu vencimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico, tampouco às obrigações relativas aos aportes;

**(b)** invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

**(c)** alteração do objeto social da Mitre Realty ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Mitre Realty ou da Devedora;

**(d)** não pagamento pela Devedora e/ou pelo Avalista de decisão administrativa final, arbitral final ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou a Avalista, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Mitre Realty, ou R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora; ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou da Avalista decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;

**(e)** na hipótese de a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Grupo Econômico”) tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Notas Comerciais, esse Termo de Emissão, qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

**(f)** transformação da forma societária da Mitre Realty, de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, ou a Mitre Realty deixar de ser companhia aberta;

**(g)** destinação dos recursos da Emissão em desconformidade com o previsto na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;

**(h)** redução de capital social da Mitre Realty e/ou da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

**(i)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões,

subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Mitre Realty, que afete de forma adversa a capacidade da Mitre Realty de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Mitre Realty, por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

**(j)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Devedora, por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

**(k)** caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

**(l)** caso existam passivos ambientais, administrativos ou de qualquer outra natureza ou, ainda, caso ocorra a desapropriação total ou parcial do Empreendimento Imobiliário que impossibilitem o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário ou possam gerar atraso superior a 6 (seis) meses no cronograma de obras, que será apontado antecipadamente pelo Agente de Monitoramento no Relatório de Acompanhamento (conforme abaixo definido);

**(m)** caso as obras do Empreendimento Imobiliário sofram embargos judiciais ou extrajudiciais que resultem em paralização das obras em prazo superior a 12 (doze) meses ininterruptos, apontada pelo Agente de Monitoramento no Relatório de Acompanhamento, exceto se a Devedora adotar qualquer das seguintes medidas **(i)** apresentar resposta ao pedido de embargo da obra do Empreendimento Imobiliário e impugnar a decisão judicial que autorize o embargo da obra do Empreendimento Imobiliário; ou **(ii)** propor ação judicial ou impetrar remédio constitucional com o objetivo de dar prosseguimento às obras do Empreendimento Imobiliário;

**(n)** caso o Agente de Monitoramento indique atraso na emissão da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida da União relativa à obra de construção civil emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil superior a 120 (cento e vinte) dias contados da data de emissão do Habite-se, ressalvadas as hipóteses de exigências ou morosidade apresentadas pelos órgãos competentes, quando o prazo aqui previsto será prorrogado pelo mesmo prazo necessário para cumprimento das exigências e obtenção dos documentos, devendo ser comprovada ainda a diligência da Mitre Realty e que todos os documentos essenciais foram apresentados tempestivamente na forma solicitada aos respectivos órgãos;

**(o)** não pagamento, na data de vencimento original ou após expirado o prazo de purga da mora (se houver), de qualquer dívida e/ou obrigação financeira da Mitre Realty, contraída no mercado financeiro e/ou de capitais, no mercado local ou internacional, não previstas neste Termo de Securitização ou em qualquer dos demais Documentos da Operação em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Mitre Realty, ou R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, não sanados nos respectivos prazos de cura;

**(p)** protesto de títulos contra a Mitre Realty ou a Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Mitre Realty, ou R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, salvo se **(i)** o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelo Avalista, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência; ou **(ii)** se for cancelado, suspenso ou sustado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;

**(q)** distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros e/ou recursos aos sócios da Devedora, mesmo que a título de prestação de serviços, exceto nas seguintes situações: **(i)** quanto à retirada de até R\$ 10.800.000,00 (dez milhões e oitocentos mil reais) oriundos dos recursos objeto da Primeira Liberação; ou **(ii)** o Índice de Cobertura permaneça superior a 1,2 após as retiradas;

**(r)** caso haja incompletude, inveracidade, imprecisão, inexatidão e/ou omissão de quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pela Mitre Realty no âmbito deste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação;

**(s)** em caso de (a) insolvência ou pedido de autofalência da Devedora, da Mitre Realty e/ou suas subsidiárias, controladas e coligadas, ou ainda, pedido de falência da Devedora, da Mitre Realty, e/ou suas subsidiárias, controladas e coligadas, não elidido no prazo legal; ou (b) pedido por parte da Devedora, da Mitre Realty, e/ou suas subsidiárias, controladas e coligadas, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou se a Devedora e/ou a Mitre Realty, e, ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

**(t)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, e/ou pela Mitre Realty, de qualquer de suas obrigações, nos termos deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;

**(u)** cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Mitre Realty ou a Devedora, exceto nos seguintes casos: **(i)** pela incorporação, pela Mitre Realty (de tal forma que a Mitre Realty seja a incorporadora), de qualquer de suas controladas, não incluída na presente exceção a incorporação da Devedora, cujas quotas serão objeto de Alienação Fiduciária de Quotas; ou **(ii)** mediante aprovação prévia da Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial especialmente convocada com esse fim;

**(v)** caso ocorra questionamento judicial pela Mitre Realty, pela Devedora e/ou suas subsidiárias, controladas e coligadas em relação à validade, vigência e eficácia de quaisquer dos Documentos da Operação;

**(w)** caso ocorra qualquer hipótese de vencimento antecipado de dívidas em operação bancária ou de mercado de capitais nacional ou no exterior em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas ou caso ocorra protestos de títulos contra a Mitre Realty em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas exceto se tiver sido comprovado pela Devedora e/ou pelo Avalista, até 10 (dez) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu e/ou se o mesmo é objeto de discussão judicial ou se foi devidamente sanado;

**(x)** na hipótese de a Devedora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico tentarem ou praticarem qualquer ato judicial ou arbitral visando revisar as Notas Comerciais, este Termo de Securitização, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

**(y)** caso ocorra arresto, sequestro, penhora, expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, que resulte na perda, pela Devedora da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos;

**(z)** em caso de qualquer decisão no âmbito de uma demanda, processo ou reclamação (tais como mas não se limitando à fraude à execução, fraude contra credores e insolvência dos proprietários registraes) envolvendo a aquisição do imóvel do Empreendimento Imobiliário, pela Devedora que impeça, embarace ou ameace a propriedade, posse e livre e irrestrito uso, gozo e disposição de forma direta ou indireta, do referido imóvel, cujos efeitos não sejam revertidos no prazo legal ou no prazo de 30 (trinta) dias corridos, o que for inferior;

**(aa)** em caso de evicção de todo ou de parte do Imóvel do Empreendimento Imobiliário ou qualquer outro defeito ou vício que impeça, embarace ou ameace a propriedade, posse e o livre e irrestrito uso, gozo e disposição, de forma direta ou indireta, do referido Imóvel, inclusive em decorrência de questões (tais como, mas não se limitando à fraude à execução, fraude contra

credores e insolvência dos proprietários tabulares) envolvendo os imóveis anteriores e os antecessores na propriedade do referido imóvel;

**(bb)** na hipótese de os Direitos Creditórios serem direcionados a qualquer conta corrente que não a Conta Arrecadadora, sempre que o inadimplemento não for sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que para tanto a Devedora for notificada pela Securitizadora;

**(cc)** na hipótese de a Devedora, a Mitre Realty e/ou seu Grupo Econômico não observarem ou cumprirem rigorosamente as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), inclusive contra a lavagem de dinheiro;

**(dd)** inobservância pela Devedora, pela Mitre Realty e/ou por seu Grupo Econômico não observem ou comprovadamente não cumpram rigorosamente Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), inclusive, mas não limitado a, no que se refere à inexistência de trabalho escravo, análogo ao escravo e/ou infantil, saúde e segurança ocupacional; e

**(ee)** inadimplemento, pela Devedora ou pela Mitre Realty de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e/ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

**(ff)** ocorrência de qualquer Hipótese de Atraso de Obra, conforme definido no Termo de Emissão, desde que não cumpridos os procedimentos da Cláusula 8.3.2 do Termo de Emissão;

**(gg)** não observância, pela Devedora, da Razão Mínima de Garantia, desde que não seja recomposta, nos termos previstos na Cláusula 2.4.5 deste Termo de Securitização.

## **8. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1.** Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 60 e das demais obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**8.2.** Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

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

**8.3.1.** 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.

**8.4. 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.

**8.4.1.** 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 o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo 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.

**8.5. Relatório Anual.** Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já **(i)** a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e **(ii)** enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação.

**8.6.** 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.

**8.7.** A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e a regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil, quando relacionado à pessoa jurídica;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação que seja parte, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tenho tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iii) 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;

(iv) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm plena capacidade e poderes estatutários e/ou legitimidade outorgados suficientes para assumir as obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, e, observados o disposto no item (ii) acima;

(v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

(vi) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

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

(viii) observado o disposto no item (vi) acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

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

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

**(xi)** 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;

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

**(xiii)** assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

**(xiv)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

**(xv)** analisou e divulgou, na forma do Anexo V eventuais conflitos de interesse aos Investidores Profissionais para tomada de decisão de investimento;

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

**(xvii)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiam a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

**(xviii)** assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

**(xix)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiam a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

**8.7.1.** 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.

## **9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**9.1. Regime Fiduciário.** Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, os recursos da Conta Centralizadora e da Conta Arrecadadora, e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI, o Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

**9.2. Conta Centralizadora.** Os Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora 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. A Conta Centralizadora será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o Regime Fiduciário.

**9.3. Conta Arrecadadora.** Os recursos provenientes dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Arrecadadora e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI. A Conta Arrecadadora será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o Regime Fiduciário.

**9.4. Patrimônio Separado.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

**9.4.1.** O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos deverá ser registrado em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do §1º, artigo 26 da Lei 14.430.

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

**9.6. Auditoria do Patrimônio Separado.** O Auditor do Patrimônio Separado foi contratado

pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável.

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

**9.6.2.** O Auditor do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Tal prestador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se tal prestador requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria ou contabilidade, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tal prestador; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado por tal prestador.

**9.7.** Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**9.8.** Declarações da Emissora. Para fins do disposto nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

**(i)** com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

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

**9.9.** Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 13.1 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*).

**9.9.1.** A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI ou após 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento e será paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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

**9.9.3.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: **(i)** mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora ou **(ii)** com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior.

**9.10.** Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios, de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

**9.10.1.** Caso os recursos sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas neste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que em até 3 (três) Dias Úteis, a Devedora e/ou a Mitre Realty deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

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

**9.12.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial deverá ser

convocada na forma da cláusula quatorze deste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação para fins de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**9.12.1.** Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, se prevista no instrumento de emissão ou após deliberação da Assembleia Especial, a emissão de nova série de CRI da mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

**9.12.2.** Na hipótese prevista na Cláusula 9.12.1 acima, e nos termos do artigo 35, parágrafo quinto, da Resolução CVM 60, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos investidores.

**9.13.** Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos neste 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.

**9.14.** Investimentos Permitidos. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"); (ii) certificados de

depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (“Investimentos Permitidos”).

**9.14.1.** Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora 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 ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora. Integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Arrecadadora e Conta Centralizadora, a que título for.

**9.14.1.1.** O resgate dos valores aplicados poderá ser realizado a qualquer tempo pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, sempre que necessário para assegurar o adimplemento de qualquer obrigação pecuniária decorrente da presente operação, incluindo, mas não se limitando, a pagamentos devidos aos Titulares dos CRI ou demais credores no âmbito da operação de securitização.

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

## **10. AGENTE FIDUCIÁRIO**

**10.1.** 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.

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

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras aplicáveis;
- (ii)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e

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

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

**(iv)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm plena capacidade e 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;

**(v)** 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 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;

**(vi)** 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;

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

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

**(ix)** 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 neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando da baixa dos gravames que atualmente recaem sobre parte das Garantias e do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos competente, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, segundo convencionados pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, as Unidades poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo

de Securitização, e com base nas demonstrações financeiras da Mitre Realty, as quotas alienadas fiduciariamente são insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, não sendo possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado;

**10.3. Incumbências do Agente Fiduciário.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (iv)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v)** intimar, conforme o caso, a Devedora e a Mitre Realty a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de investidores;
- (vii)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (viii)** convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1º, da Resolução CVM 60;
- (ix)** exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60;

- (x)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
- (xi)** 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 Especial que deliberará sobre sua substituição;
- (xii)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (xiii)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xiv)** 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;
- (xv)** comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (xvi)** 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;
- (xvii)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (xviii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xix)** fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (xx)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;

**(xxi)** comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

**(xxii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

**(xxiii)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM 17;

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

**10.3.1.** 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.

**10.4. Remuneração do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário receberá diretamente da Securitizadora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, a serem pagas no mesmo dia do item (a) nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;

(c) parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada data de verificação da Destinação de Recursos, sendo a primeira parcela devida em 20 de janeiro de 2026, e as demais a cada semestre. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, este valor do item (c) deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar. Sendo certo que, caso a destinação ultrapasse o semestre pré-determinado a Devedora ainda estará obrigada a realizar o efetivo pagamento por cada verificação realizada pelo Agente Fiduciário;

(d) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou *conference call*, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias Especiais, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, engloba-se todas as atividades relacionadas à Assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à Assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à Assembleia e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (d) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

(f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(g) o Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares

dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser contratadas 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 (“Ofício”); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(h) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(i) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

**10.5. 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 corridos, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário.

**10.6. Destituição do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial, 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
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na legislação aplicável ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização.

**10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição.** O Agente Fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.5 deste Termo de Securitização e da Cláusula 10.6 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

**10.9. 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.

**10.10. 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 Especial.

**10.11. 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, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

**10.13. 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.

## **11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1. Liquidação do Patrimônio Separado.** Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4 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 Centralizadora e na Conta Arrecadadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

**11.2. Convocação da Assembleia Especial.** Em até 5 (cinco) dias corridos a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial, na forma estabelecida na Cláusula 12.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei 9.514 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.

**11.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado.** A Assembleia Especial 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.

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

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

**11.4.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil. Em até 15 (quinze) dias o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou sobre a liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial deverá ser realizada em 20 (vinte) dias em primeira convocação e em 8 (oito) dias em segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A instalação será mediante a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

**11.4.2.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **12. ASSEMBLEIA ESPECIAL**

**12.1. Assembleia Especial.** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de investidores (“Assembleia Especial”), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 81, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

**12.3. Forma de Convocação.** Observado o disposto na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização e exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência. Não será admitida que a segunda convocação seja realizada em conjunto com a primeira convocação, salvo se de outra forma prevista na legislação ou normativo ou ofício em vigor.

**12.3.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([www.provinciasecuritizadora.com.br](http://www.provinciasecuritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60.

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

**12.3.3.** Na mesma data prevista na Cláusula 12.3.2 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão **(i)** encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(ii)** encaminhados ao Agente Fiduciário.

**12.3.4.** Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial.

**12.3.5.** As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 12.3.6 abaixo.

**12.3.6.** A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

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

**12.5.** Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial, 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.

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

**12.7.** Instalação. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a

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

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

**12.9. Presença da Emissora.** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais.

**12.10. Prestação de Informações.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial 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 Especiais, 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.

**12.11. Presidência.** A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

**12.12. Quórum de Deliberação.** Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial e, em segunda convocação, por qualquer número.

**12.13. Quóruns Qualificados.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às Datas de Pagamento dos CRI; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Inadimplemento; **(v)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** aos contratos que constituem as Garantias, que possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição do Imóvel e/ou das Unidades Autônomas; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais; **(vii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(viii)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(ix)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); **(x)** eventual deliberação

acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, conforme a Cláusula 9.14 deste Termo de Securitização; e **(xi)** renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial por Titulares dos CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação. O disposto nesta Cláusula não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**12.14. Dispensa para Instalação.** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**12.15. Dispensa.** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial 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.

**12.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM.** As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial deliberar em sentido diverso.

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

**12.17.1.** O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet ([www.provinciassecuritizadora.com.br](http://www.provinciassecuritizadora.com.br) e/ou [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos Titulares dos CRI.

**12.17.2.** A manifestação dos Titulares dos CRI deverá ocorrer por meio do

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

**12.17.3.** A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Titulares dos CRI será considerada como abstenção. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

### **13. DESPESAS DA EMISSÃO**

**13.1.** Todas e quaisquer despesas recorrentes relacionadas à Oferta e à Emissão serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, nos termos desta Cláusula, nas quais se incluem as seguintes:

**13.2. Remuneração da Securitizadora:** A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) à (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:

(a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão

ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI; (c.2) R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas; (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R\$ 200,00 (duzentos e vinte reais) por 2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira e (c.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Nota Comercial, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “abort fee”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**13.3. Remuneração do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração descrita na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização.

**13.4. Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais:** O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pelo registro das Notas Comerciais, será devida parcela única de R\$ 1.000,00 (cinco mil reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que

ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die; e

(d) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Operação, caso o Escriturador das Notas Comerciais ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

**13.5. Remuneração da Instituição Custodiante.** A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) no caso de eventual aditamento da CCI: será devido parcela única, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a hora/homem trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no Sistema de Negociação;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die; e

(e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Nota Comercial, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

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

**13.6.1.** O Agente Liquidante e o Escriturador possuem o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 (“Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente Liquidante”), e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com o Agente Fiduciário se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

**13.6.2.** O Agente Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente Liquidante, (ii) se o Agente Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente Liquidante e Escriturador devem ser contratados pela Emissora, observada a obrigação do Agente Liquidante e Escriturador de manterem a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição.

**13.7. Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI.** A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante equivalente a R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

**13.8. Remuneração do Auditor Independente.** A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

**13.9. Remuneração do Agente de Monitoramento.** A remuneração do Agente de Monitoramento, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação será de (a) para o diagnóstico financeiro inicial será de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), pago uma única vez; (b) para o acompanhamento de obra será de R\$ 2.660,00 (dois mil, seiscentos e sessenta reais) por e Relatório de Acompanhamento e vistoria, pagos mensalmente e (c) para o monitoramento financeiro será de R\$ 5.500,00 (cinco mil e

quinhentos reais) por Relatório de Acompanhamento, pagos mensalmente, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

**13.10. Remuneração do Coordenador Líder.** Conforme definido no Contrato de Distribuição;

**13.11. Remuneração do Assessor Legal da Operação.** A remuneração do assessor legal, a título de parcela final dos honorários pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório Madrona Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 21.976.490/0001-36, ou empresa subsidiária indicada, em parcela única no montante equivalente a R\$ 104.690,00 (cento e quatro mil, seiscentos e noventa reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(i) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ii) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

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

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

(v) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;

(vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(vii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mas não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(viii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(ix) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

(x) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xi) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e

(xii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

**13.11.1.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

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

**13.11.3.** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, sobre as Unidades e/ou sobre o empreendimento edificado no Imóvel, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias

Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 12.12 deste Termo de Securitização.

**13.12. Despesas do Patrimônio Separado.** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) 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;

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

(iii) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial, ata da Assembleia Especial, 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;

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

(v) 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;

(vi) 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;

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

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

**13.13. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI.** Caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.12 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.

**13.13.1.** 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.

**13.14. Responsabilidades dos Titulares dos CRI.** Observado o disposto nas Cláusulas 13.12 e 13.13 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;

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

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.

**13.14.1.** 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.

**13.14.2. Aporte de Recursos.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com

as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que 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.

**13.15. 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.

#### **14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**14.1. 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.

**14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRFF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

**14.1.1.1.** 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

**14.1.1.2.** 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 compensação do montante retido com o imposto

de renda devido no encerramento de 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 1.585). 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%.

**14.1.1.3.** 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).

**14.1.1.4.** 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 (artigo 10, I, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003; e artigo 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003)

**14.1.1.5.** 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, e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

**14.1.1.6.** Não obstante a isenção de retenção na fonte aplicável a algumas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por pessoas jurídicas, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95; e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021); e (d) no caso de pessoas jurídicas não-financeiras, à alíquota de 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de

dezembro de 1988. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023).

**14.1.1.7.** 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 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

**14.1.1.8.** 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.

**14.1.2. 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 pelo CMN, 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 17%, 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 (artigos 24 e 24-A da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

**14.1.2.1.** 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.

**14.1.2.2.** 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 conforme artigo 85, §4º, da Instrução Normativa 1.585.

**14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

**14.1.3.1. 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 pela CMN, 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.

**14.1.3.2.** 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.

**14.1.4.** Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

**14.1.4.1.** O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

**14.1.4.2.** O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como, por exemplo, as receitas decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

**14.1.4.3.** Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

**14.1.4.4.** Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, desde que não estejam vinculados à atividade desenvolvida pela pessoa jurídica, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

**14.1.4.5.** Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

**14.1.4.6.** Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

## **15. PUBLICIDADE**

**15.1. Publicidade.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” inciso IV do artigo 46 da Resolução CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

**15.2.** No caso das publicações das Assembleias Especiais acima previstas, a Emissora deverá **(i)** encaminhar a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(ii)** disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia da referida publicação.

**15.3.** A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso **(i)** notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou **(ii) (a)** encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e **(b)** disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br>) o referido edital de convocação, conforme Resolução CVM 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44 e na Resolução CVM 60.

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

## **16. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**16.1. Registro deste Termo de Securitização.** O presente Termo de Securitização e seus

eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme disposto no artigo 26, §1º da Lei 14.430.

## **17. NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora:*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP

At.: Sra. Mônica Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: [monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br) /  
[middle\\_office@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:middle_office@provinciasecuritizadora.com.br) (este último para precificação do ativo)

*Para o Agente Fiduciário:*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros

São Paulo, SP – CEP 05425-020

At.: Eugênia Souza

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação) /  
[vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br) (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

Tel.: (11) 3030-7177

**17.2. 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.

**17.3. VX Informa.** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao

envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores. Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema. Para fins deste instrumento, “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website, para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas

## **18. FATORES DE RISCO**

**18.1. Fatores de Risco.** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor e esta Cláusula exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI:

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

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

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

**(b) 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.

**(c) Risco da não realização da carteira de ativos.** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são

administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pela Mitre Realty poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, 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.

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

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

**(f)** 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.

**(g)** 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.

**(h)** 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 da Operação.

**(i) 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.

**(j) A Remuneração dos CRI pode ser considerada nula em decorrência da Súmula nº 176 do Superior Tribunal de Justiça.** A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Há a possibilidade de, em eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares dos CRI uma remuneração inferior à Taxa DI, prejudicando a rentabilidade dos CRI.

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

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

**(m) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários.** Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado

secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

**(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)** Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário. A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “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”. A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta

hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

**(p)** Riscos macroeconômicos relevantes. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem os CRI. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa os CRI.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os CRI.

O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “Hamas” e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente os CRI.

A Oferta ocorrerá no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro

para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os CRI, a Devedora, a Mitre Realty e os Titulares dos CRI de forma negativa. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Oferta.

**(q)** Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de CRI, a Devedora, a Mitre Realty, a Securitizadora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que eventualmente podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Devedora, da Mitre Realty, da Securitizadora ou a capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

**(r)** Risco em Função do Registro Automático da Oferta. A Oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Mitre Realty, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não forma objeto de análise prévia da CVM.

**(s)** 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.

**(t)** Risco Relacionado ao Reprocessamento Operacional e ao Recálculo do Preço Unitário após Repactuação Programada. Em razão da dinâmica operacional necessária à implementação da Repactuação Programada prevista neste Termo de Securitização, a Securitizadora poderá proceder ao recálculo do Preço Unitário das Notas Comerciais em até 7 (sete) Dias Úteis contados da Data de Alteração da Taxa SELIC, ou até a próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro. Tal prazo é necessário para possibilitar a adequada execução dos procedimentos internos e operacionais junto ao Agente Fiduciário, à B3 e aos demais participantes da operação, a fim de garantir a correta atualização dos parâmetros financeiros e a efetiva implementação da repactuação. Durante esse intervalo, poderá haver divergência temporária entre o valor de referência utilizado para fins informativos e o valor efetivo do Preço Unitário recalculado, o que pode impactar momentaneamente a liquidez e a cotação secundária dos títulos até a conclusão do processo de atualização. Adicionalmente, não há garantia de que o recálculo seja processado de forma imediata após a data de alteração da taxa SELIC, uma vez que sua efetivação depende da integração e validação de sistemas e rotinas operacionais entre os agentes envolvidos. Esse procedimento, contudo, não configura inadimplemento ou mora por parte da Securitizadora, nem implica qualquer penalidade ou descumprimento contratual.

**(u)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora. 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 13.14 deste Termo de Securitização.

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

**(w)** 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 do Imóvel, à Devedora e à Mitre Realty, 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 ao Imóvel, ou aos antigos proprietários do Imóvel. 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 o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

**(x)** Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, 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.

**(y)** Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas e do Aval. As garantias outorgadas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Termo de Emissão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que seus contratos constitutivos não foram, na presente data, registrados nos órgãos competentes. Os prazos para celebração, obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

**(z)** A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais. A Securitizadora não poderá garantir que as coberturas das apólices de seguro mantidas pela Devedora estarão sempre disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Ademais, determinados riscos podem não estar cobertos pelas apólices (por exemplo, caso fortuito, força maior, interrupção de determinadas atividades, guerra, entre outros). Adicionalmente, a Devedora não poderá garantir que, no vencimento das apólices atualmente vigentes, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Portanto, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices ou a impossibilidade de renovação das apólices podem afetar adversamente os negócios ou condição financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

**(aa)** Riscos de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão não recuperar os valores investidos e ser negativamente afetados por insuficiência de garantias.

**(bb)** Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI. Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá

afetar negativamente os Titulares de CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento das Notas Comerciais 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, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

**(cc)** Risco relacionado à não realização de auditoria dos Direitos Creditórios. Os Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não são objeto de auditoria financeira ou jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originaram os Direitos Creditórios sejam formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios financeiros e jurídicos, conforme o caso, o que pode impactar negativamente a segurança do recebimento do fluxo financeiro dos Direitos Creditórios da forma esperada pelos Titulares dos CRI.

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

**(ee)** Restrição à negociação. Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários somente poderá ocorrer **(i)** entre Investidores Profissionais ou **(ii)** entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, e não poderá ocorrer para os investidores do público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60 e § único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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

## **19. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**19.1.** 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.

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

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

**19.4.** 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.

**19.5.** 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.

**19.6.** 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.

**19.7.** Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

**19.8.** Negociação e Boa-fé. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo de Securitização é celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, § 1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no art. 421-A do Código Civil.

**19.9. Assinatura Digital.** A Emissora e o Agente Fiduciário 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, de 20 de agosto de 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 de 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, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

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

## **20. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

## **21. FORO**

**21.1. Foro.** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

**21.2. 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.

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

São Paulo/SP, 20 de outubro de 2025.

*(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)*

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela MTR-03 Administração de Bens Ltda.” celebrado em 20 de outubro de 2025)

DocuSigned by  
Letícia Viana Rufino  
Assinado por: LETÍCIA VIANA RUFINO 33238256800  
CPF: 33238256800  
Hora da Assinatura: 21/10/2025 | 07:00:53 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Email: AC-SPINSA-RFB-v5  
E8BF43F027741F

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO  
Emissora

DocuSigned by  
Ana Clara Dória Lourenço  
Assinado por: ANA CLARA DORIA LOURENCO 42688717833  
CPF: 42688717833  
Data/Hora da Assinatura: 21/10/2025 | 07:18:17 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTTI Multiple v5  
C: BR  
Email: AC-SOLUTTI-Multiple-v5  
E589F95754C416

DocuSigned by  
JULIANA MARIA DE MEDEIROS  
Signed By: JULIANA MARIA DE MEDEIROS 4688030805  
CPF: 4688030805  
Signing Time: 21/10/2025 | 05:00:59 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Email: AC-SAFERIES-RFB-v5  
E8F09025AC72EF

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Agente Fiduciário

ANEXO I

Características dos Créditos Imobiliários

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|----|-----|-----------|
| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |        |              | LOCAL E DATA DE EMISSÃO:<br>SÃO PAULO,<br>São Paulo/SP, 20 de outubro<br>de 2025 |    |     |           |
| SÉRIE ÚNICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| 1. EMISSORA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| CNPJ: 04.200.649/0001-07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 550                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4º andar                                  | CIDADE | São Paulo    | UF                                                                               | SP | CEP | 04571-925 |
| 2. CUSTODIANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | sala 1.001<br>a 1.004                     | CIDADE | Porto Alegre | UF                                                                               | RS | CEP | 90520-002 |
| 3. DEVEDORA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| RAZÃO SOCIAL: MTR-03 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| CNPJ/MF: 35.674.584/0001-65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| ENDEREÇO: Alameda Santos, nº 700                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5º andar,<br>conjunto<br>nº 51,<br>sala 6 | CIDADE | São Paulo    | UF                                                                               | SP | CEP | 01418-002 |
| 4. GARANTIAS: A CCI não conta com garantia real atrelada a si, sem prejuízo das garantias prestadas para garantir as Obrigações Garantidas decorrentes das Notas Comerciais, ou seja, o crédito representado pela CCI, quais sejam: a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| 5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), referente às Notas Comerciais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| 6. TÍTULO: As 180.000 (cento e oitenta mil) notas comerciais escriturais, em série única, com garantia real, para colocação privada da 1ª (primeira) emissão da Devedora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |
| 7. DESCRIÇÃO: As Notas Comerciais foram emitidas em 20 de outubro de 2025 por meio do “Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, Série Única, com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da MTR-03 Administração de Bens Ltda.” (“Termo de Emissão”) cujos recursos serão integralmente destinados, diretamente pela Devedora para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à construção do empreendimento denominado “Haus Mitre Moema”, com área de 5.113,87m² de terreno e 41.799,35m² de área construída e 138 (cento e trinta e |                                           |        |              |                                                                                  |    |     |           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| oito) unidades autônomas residenciais e 323 (trezentas e vinte e três) unidades autônomas Studios residenciais e 01 (uma) loja, conforme memorial de incorporação de 15 de julho de 2025, registrado sob o R.5 da matrícula do Imóvel (conforme abaixo definido), conforme previstos no Anexo A do Termo de Emissão e no respectivo Cronograma Indicativo. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    |
| <b>8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    |
| Matrícula                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Cartório                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Endereço                                                                                                                                           |
| 261.461                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Alameda dos Maracatins nºs 1.545, 1.549, 1.551 e 1.555, Avenida dos Imarés, nº 140 e Avenida dos Carinás nºs 371 e 379, Indianópolis, São Paulo/SP |
| <b>9. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    |
| 9.1 PRAZO TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | As Notas Comerciais prazo de 1.589 (mil quinhentos e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                    |
| 9.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 25 de fevereiro de 2030;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                    |
| 9.3 VALOR PRINCIPAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                    |
| 9.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                    |
| 9.5 JUROS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ), acrescida de uma sobretaxa (spread) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, com base 252 Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos (“ <u>Remuneração</u> ”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão) ou a Data de Pagamento (conforme definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento em questão ou data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido no Termo de Emissão). O cálculo da Remuneração obedecerá a fórmula constante do Termo de Emissão; |                                                                                                                                                    |
| 9.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Conforme tabela no Anexo D do Termo de Emissão;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                    |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9.8. LOCAL DE PAGAMENTO   | São Paulo/SP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 9.9 ENCARGOS MORATÓRIOS   | sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais <b>(i)</b> multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e <b>(ii)</b> juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso |

Tabela – Datas de Pagamento da CCI

| Período | Datas de Pagamento da CCI | Saldo Devedor (SDi) | Taxa de Amortização (TAi) | Pagamento de Juros? | Incorporação de Juros? |
|---------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|
| 1       | 25/11/2025                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 2       | 26/12/2025                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 3       | 27/01/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 4       | 24/02/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 5       | 26/03/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 6       | 27/04/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 7       | 26/05/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 8       | 25/06/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 9       | 28/07/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 10      | 26/08/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 11      | 25/09/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 12      | 27/10/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 13      | 25/11/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 14      | 28/12/2026                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 15      | 26/01/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 16      | 23/02/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 17      | 25/03/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 18      | 27/04/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 19      | 25/05/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 20      | 25/06/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 21      | 27/07/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 22      | 26/08/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 23      | 27/09/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 24      | 26/10/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 25      | 25/11/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 26      | 28/12/2027                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 27      | 26/01/2028                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 28      | 22/02/2028                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 29      | 28/03/2028                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 30      | 25/04/2028                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 31      | 26/05/2028                | 180.000.000,00      | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |

|    |            |                |           |     |     |
|----|------------|----------------|-----------|-----|-----|
| 32 | 27/06/2028 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 33 | 26/07/2028 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 34 | 28/08/2028 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 35 | 26/09/2028 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 36 | 26/10/2028 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 37 | 27/11/2028 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 38 | 26/12/2028 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 39 | 26/01/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 40 | 23/02/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 41 | 26/03/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 42 | 25/04/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 43 | 25/05/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 44 | 26/06/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 45 | 26/07/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 46 | 28/08/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 47 | 25/09/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 48 | 26/10/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 49 | 27/11/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 50 | 26/12/2029 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 51 | 28/01/2030 | 180.000.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 52 | 25/02/2030 | 0,00           | 100,0000% | Sim | Não |

**ANEXO II*****Cronograma de Amortização e Remuneração relativos aos CRI***

| Período | Datas de Pagamento do CRI | Saldo Devedor (SDi) | Taxa de Amortização (TAi) | Pagamento de Juros? | Incorporação de Juros? |
|---------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|
| 1       | 27/11/2025                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 2       | 30/12/2025                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 3       | 29/01/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 4       | 26/02/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 5       | 30/03/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 6       | 29/04/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 7       | 28/05/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 8       | 29/06/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 9       | 30/07/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 10      | 28/08/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 11      | 29/09/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 12      | 29/10/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 13      | 27/11/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 14      | 30/12/2026                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 15      | 28/01/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 16      | 25/02/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 17      | 30/03/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 18      | 29/04/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 19      | 28/05/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 20      | 29/06/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 21      | 29/07/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 22      | 30/08/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 23      | 29/09/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 24      | 28/10/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 25      | 29/11/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 26      | 30/12/2027                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 27      | 28/01/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 28      | 24/02/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 29      | 30/03/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 30      | 27/04/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 31      | 30/05/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 32      | 29/06/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 33      | 28/07/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 34      | 30/08/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 35      | 28/09/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 36      | 30/10/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 37      | 29/11/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |
| 38      | 28/12/2028                | 1.000,00            | 0,0000%                   | Sim                 | Não                    |

|    |            |          |           |     |     |
|----|------------|----------|-----------|-----|-----|
| 39 | 30/01/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 40 | 27/02/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 41 | 28/03/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 42 | 27/04/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 43 | 29/05/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 44 | 28/06/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 45 | 30/07/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 46 | 30/08/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 47 | 27/09/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 48 | 30/10/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 49 | 29/11/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 50 | 28/12/2029 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 51 | 30/01/2030 | 1.000,00 | 0,0000%   | Sim | Não |
| 52 | 27/02/2030 | 0,00     | 100,0000% | Sim | Não |

### ANEXO III

#### ***Declaração da Emissora***

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Emissão em série única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Emissão, em Série Única, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MTR-03 Administração de Bens Ltda.*", celebrado em 20 de outubro de 2025 ("**Termo de Securitização**"), entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60 foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) as Garantias; e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **MTR-03 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, conjunto nº 51, sala 6, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ sob o nº 35.674.584/0001-65, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("**Devedora**"), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

**(iii)** é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta; e

**(iv)** encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 132, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

**ANEXO IV*****Declaração de Custódia***

**OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), no âmbito da oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Emissão, em série única da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), nos termos do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Emissão, de Série Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MTR-03 Administração de Bens Ltda.*", celebrado em 20 de outubro de 2025 ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, **DECLARA** que:

(a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, **(i)** o Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização); **(ii)** o Termo de Securitização; e **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foi emitida uma cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural; e

(b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, [=] de outubro de 2025.

**OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**

Instituição Custodiante

**ANEXO V**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA  
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 124ª  
Número da Série: Única  
Emissor: **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Quantidade: 180.000 (cento e oitenta mil)  
Espécie: n/a  
Classe: Única  
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo/SP, [=] de outubro de 2025.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Agente Fiduciário

---

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

CPF: 009.635.843-24

## ANEXO VI

### *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**

| Tip<br>o | Emissor                                           | Código IF      | Código ISIN      | Valor                    | Quantida<br>de | Remuneraç<br>ão    | Emissã<br>o | Série | Data de<br>Emissão | Vencimen<br>to | Apelido   | Inadimpleme<br>nto no<br>Período | Garantias                                                                                                                  |
|----------|---------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|----------------|--------------------|-------------|-------|--------------------|----------------|-----------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI      | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 20J061253<br>2 | BRPVSCCRIO<br>K7 | R\$<br>32.400.000,0<br>0 | 32400          | IPCA +<br>7,5000 % | 3           | 20    | 15/10/20<br>20     | 17/01/20<br>41 | OLIMPO II | Inadimplente                     | Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Aval,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Fundo,<br>Fiança |
| CRI      | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 20J070597<br>7 | BRPVSCCRIOL<br>5 | R\$<br>8.100.000,00      | 8100           | IPCA +<br>7,5000 % | 3           | 21    | 15/10/20<br>20     | 17/01/20<br>41 | OLIMPO II | Inadimplente                     | Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Fundo,<br>Fiança          |

|     |                                                   |                |                  |                          |       |                    |    |    |                |                |                               |            |                                                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|-------|--------------------|----|----|----------------|----------------|-------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 21B05915<br>74 | BRPVSCCRI05<br>0 | R\$<br>32.000.000,0<br>0 | 32000 | IPCA +<br>8,5000 % | 3  | 29 | 15/02/20<br>21 | 21/03/20<br>41 | CUNHA<br>CAMARA               | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Aval,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Fundo,<br>Fiança                                                               |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 22H13188<br>83 | BRPVSCCRI1<br>Q2 | R\$<br>36.900.000,0<br>0 | 36900 | CDI +<br>5,5000 %  | 16 | 1  | 18/08/20<br>22 | 26/08/20<br>27 | GAFISA<br>ESTOQUE<br>TERRENOS | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Ações,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Fiança |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 22H13198<br>55 | BRPVSCCRI1<br>R0 | R\$<br>43.100.000,0<br>0 | 43100 | CDI +<br>5,5000 %  | 16 | 2  | 18/08/20<br>22 | 26/08/20<br>27 | GAFISA<br>ESTOQUE<br>TERRENOS | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Ações,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Cessão                                                         |

|     |                                      |            |              |                   |          |                  |    |       |            |            |                  |            |                                                         |
|-----|--------------------------------------|------------|--------------|-------------------|----------|------------------|----|-------|------------|------------|------------------|------------|---------------------------------------------------------|
|     |                                      |            |              |                   |          |                  |    |       |            |            |                  |            | Fiduciária de Direitos Creditorios , Fiança             |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 23K0020405 | BRPVSCCRI305 | R\$ 70.000.000,00 | 70000    | CDI + 2,0000 %   | 38 | ÚNICA | 09/11/2023 | 28/11/2030 | GENIAL (ALUGUEL) | Adimplente | N/A                                                     |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 24D2944088 | BRPVSCCRI3Y2 | R\$ 48.614.805,00 | 48614805 | IPCA + 9,0000 %  | 55 | 1     | 15/04/2024 | 25/04/2039 | BEMOL            | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel                          |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 24D3057483 | BRPVSCCRI3Z9 | R\$ 12.153.702,00 | 12153702 | 10,5%            | 55 | 2     | 15/04/2024 | 27/06/2044 | BEMOL            | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel                          |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 24G1896218 | BRPVSCCRI4N3 | R\$ 72.200.000,00 | 72200    | IPCA + 10,0000 % | 62 | 1     | 22/07/2024 | 31/07/2034 | PLANTA IV        | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo                   |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 24K1726028 | BRPVSCCRI5E9 | R\$ 50.000.000,00 | 50000000 | 10%              | 85 | ÚNICA | 13/11/2024 | 21/11/2039 | SWISS PARK       | Adimplente | Alienação Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Fiança |

|     |                                      |            |              |                    |        |                  |    |        |            |            |                   |            |                                                                                 |
|-----|--------------------------------------|------------|--------------|--------------------|--------|------------------|----|--------|------------|------------|-------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 24L1347285 | BRPVSCCR1508 | R\$ 8.008.000,00   | 8008   | IPCA + 11,0000 % | 75 | ÚNIC A | 06/12/2024 | 20/12/2028 | SOMOS             | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 24L1790108 | BRPVSCCR0009 | R\$ 91.875.000,00  | 91875  | CDI + 1,1500 %   | 1  | 1      | 17/12/2024 | 17/05/2032 | CASH ME           | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança                                          |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 24L1790261 | BRPVSCCR0017 | R\$ 188.125.000,00 | 188125 | IPCA + 9,1146 %  | 1  | 2      | 17/12/2024 | 17/05/2032 | CASH ME           | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança                                          |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 24L1790264 | BRPVSCCR0025 | R\$ 26.250.000,00  | 26250  | IPCA + 9,1146 %  | 1  | 3      | 17/12/2024 | 15/07/2032 | CASH ME           | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança                                          |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 24L1790330 | BRPVSCCR0033 | R\$ 43.750.000,00  | 43750  | IPCA + 9,5000 %  | 1  | 4      | 17/12/2024 | 15/12/2032 | CASH ME           | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança                                          |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 24J3510650 | BRPVSCCR15D1 | R\$ 34.000.000,00  | 34000  | IPCA + 12,2500 % | 79 | ÚNIC A | 17/12/2024 | 19/12/2028 | BOULEVARD JARDINS | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel,                  |

|     |                                                   |                |                  |                          |          |                     |    |           |                |                |                |            |                                                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|----------|---------------------|----|-----------|----------------|----------------|----------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                   |                |                  |                          |          |                     |    |           |                |                |                |            | Aval,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Fundo                                                      |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 24L24736<br>36 | BRPVSCCRI5<br>9  | R\$<br>35.000.000,0<br>0 | 35000    | IPCA +<br>9,5500 %  | 92 | ÚNIC<br>A | 18/12/20<br>24 | 17/12/20<br>29 | PATRIMON<br>IO | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Aval,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Fundo             |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 24L20145<br>95 | BRPVSCCRI5<br>R1 | R\$<br>50.000.000,0<br>0 | 50000    | 4,35%               | 88 | ÚNIC<br>A | 20/12/20<br>24 | 07/02/20<br>28 | PAGANO         | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Cessão<br>Fiduciária,<br>Fundo,<br>Fiança |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 24L00042<br>10 | BRPVSCCRI5L<br>4 | R\$<br>40.000.000,0<br>0 | 40000000 | IPCA +<br>9,4000 %  | 87 | 1         | 12/12/20<br>24 | 25/11/20<br>39 | BEMOL          | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Seguro                                                                             |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE                      | 24L24149<br>03 | BRPVSCCRI5<br>U5 | R\$<br>40.000.000,0<br>0 | 40000000 | IPCA +<br>11,4000 % | 87 | 2         | 12/12/20<br>24 | 25/11/20<br>39 | BEMOL          | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Seguro                                                                             |

|     |                                                   |                |                  |                           |          |                     |    |           |                |                |         |            |                                                                                                                  |
|-----|---------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------------------|----------|---------------------|----|-----------|----------------|----------------|---------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | SECURITIZAC<br>AO                                 |                |                  |                           |          |                     |    |           |                |                |         |            |                                                                                                                  |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 24L00042<br>08 | BRPVSCCRI5<br>M2 | R\$<br>25.000.000,0<br>0  | 25000000 | IPCA +<br>11,9000 % | 87 | 3         | 12/12/20<br>24 | 25/11/20<br>39 | BEMOL   | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Seguro                                                                  |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25B02376<br>69 | BRPVSCCRI6<br>10 | R\$<br>21.056.502,0<br>0  | 21056502 | IPCA +<br>9,0000 %  | 76 | 1         | 04/02/20<br>25 | 20/12/20<br>34 | MELNICK | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Coobrigaçã<br>o, Fundo<br>de Conta<br>Vinculada,<br>Fiança de<br>Imovel |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25B02377<br>10 | BRPVSCCRI6<br>28 | R\$<br>50.000,00          | 50000    | IPCA +<br>9,0000 %  | 76 | 2         | 04/02/20<br>25 | 20/12/20<br>34 | MELNICK | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Coobrigaçã<br>o, Fundo<br>de Conta<br>Vinculada,<br>Fiança de<br>Imovel |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25B28678<br>99 | BRPVSCCRI6<br>77 | R\$<br>149.000.000,<br>00 | 149000   | IPCA +<br>11,5000 % | 93 | ÚNIC<br>A | 24/02/20<br>25 | 25/04/20<br>29 | SUMMUS  | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Aval,                          |

|     |                                      |            |              |                    |        |                 |    |       |            |            |              |            |                                                                                                                       |
|-----|--------------------------------------|------------|--------------|--------------------|--------|-----------------|----|-------|------------|------------|--------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                      |            |              |                    |        |                 |    |       |            |            |              |            | Cessão Fiduciária, Fundo                                                                                              |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 25B2991504 | BRPVSCCRI6A5 | R\$ 74.124.000,00  | 74124  | Não há          | 90 | ÚNICA | 20/02/2025 | 25/02/2028 | DIAMOND PARK | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 25B3690940 | BRPVSCCRI669 | R\$ 25.000.000,00  | 25000  | CDI + 4,9500 %  | 94 | ÚNICA | 24/02/2025 | 21/08/2028 | SWISS PARK   | Adimplente | Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança                              |
| CRI | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | 23J1255114 | BRPVSCCRI2X6 | R\$ 250.000.000,00 | 250000 | IPCA + 6,8600 % | 39 | 1     | 17/10/2023 | 15/10/2030 | CASHME IV    | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança                                                                                |

|     |                                                   |                |                  |                           |          |                     |     |   |                |                |           |            |                                                 |
|-----|---------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------------------|----------|---------------------|-----|---|----------------|----------------|-----------|------------|-------------------------------------------------|
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 23J126350<br>6 | BRPVSCCRI2<br>Y4 | R\$<br>103.106.000,<br>00 | 103106   | IPCA +<br>10,0000 % | 39  | 2 | 17/10/20<br>23 | 15/10/20<br>30 | CASHME IV | Adimplente | Fiança,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 23J126148<br>8 | BRPVSCCRI2Z<br>1 | R\$<br>39.235.000,0<br>0  | 39235    | IPCA +<br>11,0000 % | 39  | 3 | 17/10/20<br>23 | 15/10/20<br>30 | CASHME IV | Adimplente | Fiança,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 24D32040<br>79 | BRPVSCCRI4<br>12 | R\$<br>86.959.000,0<br>0  | 86959    | CDI +<br>1,4000 %   | 48  | 1 | 25/04/20<br>24 | 15/09/20<br>31 | CASHME VI | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Fiança |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 24D32044<br>01 | BRPVSCCRI4<br>20 | R\$<br>202.905.000,<br>00 | 202905   | IPCA +<br>7,4000 %  | 48  | 2 | 25/04/20<br>24 | 15/09/20<br>31 | CASHME VI | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Fiança |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 24D32047<br>53 | BRPVSCCRI4<br>38 | R\$<br>51.152.000,0<br>0  | 51152    | 9%                  | 48  | 3 | 25/04/20<br>24 | 15/09/20<br>31 | CASHME VI | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Fiança |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25E01755<br>87 | BRPVSCCRI6<br>M0 | R\$<br>262.500.000,<br>00 | 2,63E+08 | IPCA +<br>8,2347 %  | 101 | 1 | 07/05/20<br>25 | 17/05/20<br>32 | CASH ME   | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Fiança |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE                      | 25E01862<br>66 | BRPVSCCRI6<br>N8 | R\$<br>52.500.000,0<br>0  | 52500000 | IPCA +<br>10,0000 % | 101 | 2 | 07/05/20<br>25 | 17/05/20<br>32 | CASH ME   | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Fiança |

|     |                                                   |                |                  |                          |          |                     |     |           |                |                |          |            |                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|----------|---------------------|-----|-----------|----------------|----------------|----------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | SECURITIZAC<br>AO                                 |                |                  |                          |          |                     |     |           |                |                |          |            |                                                                                                                                                          |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25E01862<br>73 | BRPVSCCRI6<br>O6 | R\$<br>35.000.000,0<br>0 | 35000000 | IPCA +<br>11,0000 % | 101 | 3         | 07/05/20<br>25 | 15/10/20<br>32 | CASH ME  | Adimplente | Fiança,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel                                                                                                          |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25E35187<br>33 | BRPVSCCRI6<br>Q1 | R\$<br>28.300.000,0<br>0 | 28300    | IPCA +<br>12,0000 % | 105 | ÚNIC<br>A | 22/05/20<br>25 | 30/05/20<br>35 | GUESTIER | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Outros,<br>Aval,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Fundo |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25E33506<br>11 | BRPVSCCRI6<br>P3 | R\$<br>22.000.000,0<br>0 | 22000    | CDI +<br>6,0000 %   | 107 | ÚNIC<br>A | 22/05/20<br>25 | 30/05/20<br>28 | TOCA     | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Aval,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Fundo |

|     |                                                   |                |                  |                          |       |                    |     |           |                |                |                  |            |                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|-------|--------------------|-----|-----------|----------------|----------------|------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25F29310<br>00 | BRPVSCCRI6<br>U3 | R\$<br>50.000.000,0<br>0 | 50000 | CDI +<br>3,0000 %  | 111 | ÚNIC<br>A | 18/06/20<br>25 | 27/06/20<br>30 | HELBOR<br>QUOTAS | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas                                                                                                                     |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25F33647<br>33 | BRPVSCCRI6<br>R9 | R\$<br>71.380.000,0<br>0 | 71380 | IPCA +<br>7,7000 % | 104 | 1         | 26/06/20<br>25 | 11/11/20<br>44 | SICREDI          | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Seguro                                                  |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25F34293<br>27 | BRPVSCCRI6S<br>7 | R\$<br>53.053.000,0<br>0 | 53053 | IPCA +<br>7,7000 % | 104 | 2         | 26/06/20<br>25 | 09/12/20<br>44 | SICREDI          | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Seguro                                                  |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25G37499<br>34 |                  | R\$<br>25.000.000,0<br>0 | 25000 | CDI +<br>6,0000 %  | 113 | ÚNIC<br>A | 18/07/20<br>25 | 30/07/20<br>26 | PRACINHA         | Adimplente | Aval,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Fundo |

|     |                                                   |                |                  |                           |        |                     |     |           |                |                |                 |            |                                                                                                                 |
|-----|---------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------------------|--------|---------------------|-----|-----------|----------------|----------------|-----------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CR  | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25H43246<br>16 | BRPVSCCR00<br>41 | R\$<br>440.000.000,<br>00 | 440000 | CDI +<br>1,0700 %   | 2   | 1         | 29/08/20<br>25 | 16/08/20<br>32 | CASHME II       | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Fiança                                                                 |
| CR  | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25H43270<br>50 | BRPVSCCR00<br>58 | R\$<br>41.250.000,0<br>0  | 41250  | CDI +<br>1,2000 %   | 2   | 2         | 29/08/20<br>25 | 16/11/20<br>32 | CASHME II       | Adimplente | Fiança,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel                                                                 |
| CR  | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25H50954<br>73 | BRPVSCCR00<br>66 | R\$<br>68.750.000,0<br>0  | 68750  | IPCA +<br>11,0000 % | 2   | 3         | 29/08/20<br>25 | 15/12/20<br>32 | CASHME II       | Adimplente | Fiança,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel                                                                 |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25H43289<br>13 | BRPVSCCRI7<br>B1 | R\$<br>7.000.000,00       | 7000   | CDI +<br>3,7500 %   | 62  | 2         | 16/09/20<br>25 | 31/07/20<br>34 | PLANTA IV       | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Fundo                                                                  |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 25I260246<br>8 | BRPVSCCRI7<br>68 | R\$<br>9.400.000,00       | 9400   | CDI +<br>7,0000 %   | 116 | ÚNIC<br>A | 18/09/20<br>25 | 24/09/20<br>27 | PROJETO<br>VERA | Adimplente | Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Aval,<br>Fundo |

|     |                                                   |                |                  |                          |       |                   |     |           |                |                |      |            |                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|-------|-------------------|-----|-----------|----------------|----------------|------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA<br>DE<br>SECURITIZAC<br>AO | 251297244<br>5 | BRPVSCCRI7<br>92 | R\$<br>30.000.000,0<br>0 | 30000 | CDI +<br>6,0000 % | 117 | ÚNIC<br>A | 19/09/20<br>25 | 30/03/20<br>28 | OURÁ | Adimplente | Aval,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios<br>, Fundo |
|-----|---------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|-------|-------------------|-----|-----------|----------------|----------------|------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## ANEXO VII

*Destinação dos Recursos***DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

| <b>Imóvel<br/>(RGI/Endereço)</b>                                                                                                                                                            | <b>Proprietário</b>                                                                                 | <b>Possui<br/>Habite-<br/>se?</b> | <b>Está sob<br/>regime de<br/>incorporação?</b> | <b>Valor estimado de<br/>recursos da Emissão a<br/>serem alocados no<br/>Empreendimento<br/>Imobiliário (R\$)</b> | <b>Percentual do<br/>valor estimado de<br/>recursos da<br/>Emissão para o<br/>Empreendimento<br/>Imobiliário</b> | <b>Montante de<br/>recursos destinados<br/>ao<br/>Empreendimento<br/>Imobiliário<br/>decorrentes de<br/>outras fontes de<br/>recursos</b> | <b>Empreendimento<br/>objeto de<br/>destinação de<br/>recursos de outra<br/>emissão de<br/>certificados de<br/>recebíveis<br/>imobiliários?</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alameda dos<br>Maracatins nºs<br>1.545, 1.549,<br>1.551 e 1.555,<br>Avenida dos<br>Imarés, nº 140 e<br>Avenida dos<br>Carinás nºs 371 e<br>379, Indianópolis,<br>São Paulo/SP,<br>objeto da | MTR-03<br>Administração de<br>Bens Ltda., inscrita<br>no CNPJ/MF sob o<br>nº 35.674.584/0001-<br>65 | Não                               | Sim                                             | 180.000.000,00                                                                                                    | 86,32%                                                                                                           | 28.518.527,00                                                                                                                             | Sim                                                                                                                                             |

| Imóvel<br>(RGI/Endereço)                                                                | Proprietário | Possui<br>Habite-<br>se? | Está sob<br>regime de<br>incorporação? | Valor estimado de<br>recursos da Emissão a<br>serem alocados no<br>Empreendimento<br>Imobiliário (R\$) | Percentual do<br>valor estimado de<br>recursos da<br>Emissão para o<br>Empreendimento<br>Imobiliário | Montante de<br>recursos destinados<br>ao<br>Empreendimento<br>Imobiliário<br>decorrentes de<br>outras fontes de<br>recursos | Empreendimento<br>objeto de<br>destinação de<br>recursos de outra<br>emissão de<br>certificados de<br>recebíveis<br>imobiliários? |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| matrícula<br>nº 261.461 do 14º<br>Cartório de<br>Registro de<br>Imóveis de São<br>Paulo |              |                          |                                        |                                                                                                        |                                                                                                      |                                                                                                                             |                                                                                                                                   |
|                                                                                         |              |                          |                                        |                                                                                                        |                                                                                                      |                                                                                                                             |                                                                                                                                   |

## ANEXO VIII

### *Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos*

#### Cronograma Indicativo

| CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS |                                                                        |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| IMÓVEL                                          | Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$) | 2º semestre fiscal 2025 | 1º semestre fiscal 2026 | 2º semestre fiscal 2026 | 1º semestre fiscal 2027 | 2º semestre fiscal 2027 | 1º semestre fiscal 2028 | 2º semestre fiscal 2028 | 1º semestre fiscal 2029 |
| Maracatins                                      | 180.000.000,00                                                         | -                       | 5.789.568               | 15.208.398              | 12.606.562              | 18.895.137              | 53.265.541              | 59.525.547              | 14.709.248              |
| <b>Total</b>                                    | 180.000.000,00                                                         | -                       | 5.789.568               | 15.208.398              | 12.606.562              | 18.895.137              | 53.265.541              | 59.525.547              | 14.709.248              |

Em cumprimento ao disposto no item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, com vistas a demonstrar a capacidade da Devedora de destinar ao Empreendimento Imobiliário vinculado à presente emissão de Notas Comerciais e de CRI todo o montante de recursos que será obtido com a emissão, dentro do prazo dos CRI, apresentamos as seguintes informações:

- i. Até a presente data, não foram despendidos recursos pela Devedora com a construção do Empreendimento Imobiliário;
- ii. O Custo Estimado da Obra ainda a incorrer é de, aproximadamente, R\$ 208.518.527,00;

iii. Desta forma, há necessidade de recursos remanescentes, no montante de R\$ 208.518.527,00, dos quais (1) R\$ 180.000.000,00 serão cobertos com a emissão das Notas Comerciais; e (2) R\$ 28.518.527,00 serão cobertos por outras fontes, inclusive recursos próprios da Devedora; e

iv. Por fim, não serão destinados ao Empreendimento Imobiliário recursos captados em função de outros certificados de recebíveis imobiliários já emitidos.

O cronograma acima é meramente tentativo e indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste cronograma tentativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até, no máximo, a data de vencimento dos CRI. Deste modo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de resgate antecipado obrigatório dos CRI (observado o disposto na Cláusula 7.1 do Termo de Emissão). A projeção dos recursos a serem utilizados no Empreendimento Imobiliário foi realizada com base nas tabelas deste Anexo.

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS VALORES OU DATAS INDICADOS.**

ANEXO IX

Modelo de Relatório de Acompanhamento

DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS NOTAS COMERCIAIS

[Local], [Data]

À

E à

[=]

Período: [=].[=].[=] até [=].[=].[=]

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

Em resumo:

| Denominação do Empreendimento Imobiliário | Proprietário | Matrícula / Cartório | Endereço | Status da Obra (%) | Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma) | Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros | Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros | Percentual do recurso utilizado no semestre | Valor gasto no semestre |
|-------------------------------------------|--------------|----------------------|----------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| [=]                                       | [=]          | [=]                  | [=]      | [=]                | [=]                                                                          | [=]                                                     | [=]                                                                             | [=]                                         | [=]                     |

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Total destinado no semestre         | R\$ [=] |
| Valor total desembolsado à Devedora | R\$ [=] |
| Saldo a destinar                    | R\$ [=] |
| Valor Total da Emissão              | R\$ [=] |

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos.

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

Atenciosamente,

|                |                |
|----------------|----------------|
| _____<br>Nome: | _____<br>Nome: |
| Cargo:         | Cargo:         |



ANEXO X

Boletim de Subscrição

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |             |            |                        |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|------------|------------------------|------------------------|
| DATA: [●]/[●]/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 124ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         | Nº [●]/2025 |            |                        |                        |
| 01 Via                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |             |            |                        |                        |
| <p>Para os fins deste boletim de subscrição de certificado de recebíveis imobiliários (“<u>Boletim de Subscrição</u>”), adotam-se as definições constantes no “<u>Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Emissão, de Série Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MTR-03 Administração de Bens Ltda.</u>”, celebrado em 20 de outubro de 2025 (“<u>Termo de Securitização</u>”), entre a Emissora e a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“<u>Termo de Securitização</u>”).</p> <p>A <b>ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CâMBIO E VALORES</b>, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 3.500, Bloco 01, Salas 311 a 318, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04, na qualidade de coordenador líder (“<u>Coordenador Líder</u>”) foi contratada pela Emissora para estrutura e coordenar a Oferta e distribuir os CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, conforme disposições do Contrato de Distribuição (conforme definido do Termo de Securitização) e nos termos da Resolução CVM nº 160, 13 de julho de 2022, conforme alterada (“<u>Resolução CVM 160</u>”), e dos demais normativos aplicáveis.</p> <p><b>LEIA O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA</b>, em especial a cláusula “Fatores de Risco” do Termo de Securitização, para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição dos CRI que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |             |            |                        |                        |
| EMISSIONA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |             |            |                        |                        |
| Emissora:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob o nº 132, na categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925. |         |             |            |                        |                        |
| CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |             |            |                        |                        |
| Local                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Data                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Emissão | Série       | Quantidade | Valor Nominal Unitário | Valor Total da Emissão |

|                            |                                                                                                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |                                                                                                                                               |                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| São Paulo/SP               | <u>Emissão:</u><br>20/10/2025<br><u>Vencimento</u><br><u>Final:</u><br>27/02/2030                                                                                 | 124ª | Única                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 180.000<br>(cento e oitenta mil) | R\$ 1.000,00<br>(mil reais)                                                                                                                   | R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) |
| FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI |                                                                                                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |                                                                                                                                               |                                                       |
| AMORTIZAÇÃO                |                                                                                                                                                                   |      | JUROS REMUNERATÓRIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                  |                                                                                                                                               |                                                       |
| Atualização Monetária      | Forma de Pagamento                                                                                                                                                |      | Taxa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                  | Forma de Pagamento                                                                                                                            |                                                       |
| Não há                     | Ressalvadas as hipóteses de amortização antecipada e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na Data de Vencimento. |      | Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, acrescida de um sobretaxa (spread) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, com base 252 Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos (“Remuneração”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização, a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento em questão ou data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento, calculados de acordo com |                                  | <u>Periodicidade de pagamento da Remuneração:</u> mensalmente, de acordo com a tabela constante do <u>Anexo II</u> do Termo de Securitização. |                                                       |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |                    |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | a fórmula constante na Cláusula 5.2 do Termo de Securitização. |                    |
| <b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |                    |
| Lastro:                                  | Créditos Imobiliários oriundos da Cédula de Crédito Imobiliário                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |                    |
| Forma:                                   | Nominativa e Escritural                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                |                    |
| Garantias:                               | Significa as garantias constituídas em favor dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, conforme descritas na cláusula 2.8 do Termo de Securitização, quais sejam: <b>(i)</b> a Cessão Fiduciária de Recebíveis; <b>(ii)</b> a Alienação Fiduciária do Imóvel; <b>(iii)</b> a Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(iv)</b> o Aval; <b>(v)</b> o Fundo de Reserva; e <b>(vi)</b> o Fundo de Despesas, quando referidos em conjunto. |                                                                |                    |
| Agente Fiduciário:                       | <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | CNPJ:                                                          | 22.610.500/0001-88 |
| Data do Termo de Securitização:          | 20 de outubro de 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                |                    |
| <b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |                    |
| Nome, ou Denominação Social:             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CPF ou CNPJ:                                                   |                    |
| [●]                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | [●]                                                            |                    |
| Endereço:                                | Nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Complemento:                                                   |                    |
| [●]                                      | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | [●]                                                            |                    |
| Cidade:                                  | UF:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | País:                                                          |                    |
| [●]                                      | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | [●]                                                            |                    |
| <b>CRI SUBSCRITOS</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                |                    |
| Quantidade                               | Valor de Integralização por Unidade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Valor total a ser integralizado                                |                    |
| [●]                                      | R\$ 1.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | R\$ [●]                                                        |                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>4.4.</b> Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do presente boletim de subscrição e do compromisso de investimento pelo Investidor Profissional, por meio do qual o Investidor Profissional subscreverá os CRI e formalizará sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora, nos montantes previstos no Termo de Emissão, desde que cumpridas as Condições Precedentes e as demais condições previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização, e, após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.</p> <p>Os CRI objeto da Oferta serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”); e (b) negociação no mercado secundário</p> |

por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

#### **ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES**

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 22 da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”) e da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), em caráter irrevogável e irretratável, referente à 124ª Emissão, em série única, de CRI da Emissora.

O Subscritor neste ato declara, que recebeu uma cópia do Termo de Securitização e de todos os demais Documentos da Operação, e os analisou, de forma detida e detalhada, de maneira que conhece e concorda integralmente com todos as regras e disposições do referido Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, bem como tem ciência que os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor declara, ainda, que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos riscos descritos na seção Fatores de Risco constante do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Por fim, o Subscritor declara, sob as penas da lei, que:

- (i) Tem ciência de que, na forma da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, os Fundos e os Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão dos CRI;
- (ii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e suas garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) Tem ciência de que, na forma da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (iv) Tem ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (v) Tem ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vi) É investidor profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021;
- (vii) Tem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

- (viii) Tem conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de 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;
- (ix) Tem ciência de que, ao assinar este Boletim de Subscrição, afirma sua condição de investidor profissional e declara possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores;
- (x) Tem ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
- (xi) Está ciente e concorda que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- (xii) É capaz e tem conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
- (xiii) Que não foi procurado pelo Coordenador Líder por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pelo Coordenador Líder do caráter reservado das informações disponibilizadas;
- (xiv) Tem pleno conhecimento de que o Coordenador Líder e a Emissora não atuaram como consultores financeiros, jurídicos ou agentes em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;
- (xv) Tem pleno conhecimento de que a participação do Coordenador Líder não implica, por parte do Coordenador Líder: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, da Devedora e/ou da Garantidora, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;
- (xvi) Sabe que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
- (xvii) Isenta de forma ampla, irrevogável e irretratável, a Emissora e o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora e/ou o Coordenador Líder;
- (xviii) Tem plena ciência do relacionamento comercial mantido entre o Coordenador Líder e a Emissora e desta com a Devedora e a Garantidora, e de que o Coordenador Líder e a Emissora foram remunerados pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme

definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

- (xix) Tem ciência de que, ao assinar este Boletim de Subscrição como investidor profissional, atesta ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus próprios recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais;
- (xx) A presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xxi) Tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, sendo capaz de assumir tais riscos;
- (xxii) Tem ciência dos riscos desse tipo de operação bem como dos riscos da Operação, incluindo, mas não se limitando aos que se encontram descritos na seção de Fatores de Risco do Termo de Securitização, e nos demais Documentos da Operação;
- (xxiii) Buscou toda a assessoria legal e financeira que entendeu necessária para avaliação da Oferta e, diante seu conhecimento e experiência em finanças e negócios, está confortável com a qualidade e os riscos do valor mobiliário ofertado;
- (xxiv) Os CRI estão sendo colocados junto aos investidores pela Emissora, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xxv) Integralizará os CRI ora subscritos de acordo com os termos e condições previstos neste Boletim de Subscrição e no Termo de Securitização;
- (xxvi) Tem ciência de que os CRI não contam com coobrigação da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá exclusivamente da regularidade com que forem pagas as obrigações assumidas pelas devedoras dos Créditos Imobiliários;
- (xxvii) Os recursos que serão utilizados na integralização dos CRI pelo Subscritor não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- (xxviii) Forneceu todas as informações necessárias sobre sua situação financeira e seu perfil de risco, de modo a permitir a compatibilidade destes com o investimento ora realizado;
- (xxix) Manterá suas informações cadastrais atualizadas, de acordo com a regulamentação em vigor;
- (xxx) Tem ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) tem ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (c) tem ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (d) tem ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (e) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (f) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora;

Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

Fica a B3, desde já, autorizada a registrar em nome do Subscritor a quantidade de CRI objeto do presente Boletim de Subscrição.

O presente instrumento autoriza a transferência, pela Emissora, da quantidade de CRI objeto deste Boletim de Subscrição, identificada no quadro acima, para uma conta de custódia do Subscritor mantida junto à B3.

O Subscritor declara ter conhecimento de que os CRI poderão lhe ser entregues após as 16:00 horas da Data de Liquidação, não lhe sendo devida neste caso nenhuma remuneração ante o término do expediente bancário.

O Escriturador dos CRI, desde já, está autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de CRI objeto do presente Boletim de Subscrição identificada no quadro acima.

Tendo recebido a totalidade do valor indicado no quadro acima, a Emissora dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de CRI indicada no quadro acima, o Subscritor dá à Emissora plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega dos CRI.

**O SUBSCRITOR DECLARA QUE AVALIOU OS FATORES DE RISCOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Boletim de Subscrição, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

[Cidade – Estado], [●]

---

[●]

*Subscritor*

---

**Companhia Província de Securitização.**

*Emissora*



## ANEXO XI

**Descrição Das Despesas da Operação Flat e das Despesas Previstas para Manutenção da Operação**

| <b>Custos de Emissão</b>                                                 | <b>Agente</b>    | <b>Base de Cálculo</b>   | <b>Alíquota / Valor</b> | <b>Tributos para Grossup</b> | <b>Total Geral</b>    |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <i>Assessor Legal</i>                                                    | <i>Madrona</i>   | <i>Fixo</i>              | <i>R\$ 104.690,00</i>   | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 104.690,00</i> |
| <i>Coordenador Líder</i>                                                 | <i>Ativa</i>     | <i>% do CRI</i>          | <i>R\$ 35.000,00</i>    | <i>11,15%</i>                | <i>R\$ 39.392,23</i>  |
| <i>Estruturação</i>                                                      | <i>Província</i> | <i>% do CRI</i>          | <i>R\$ 30.000,00</i>    | <i>11,15%</i>                | <i>R\$ 33.764,77</i>  |
| <i>Escrituração de NC</i>                                                | <i>Vortex</i>    | <i>% do CRI</i>          | <i>R\$ 1.000,00</i>     | <i>12,15%</i>                | <i>R\$ 1.138,30</i>   |
| <i>Registro CCI</i>                                                      | <i>Oxy</i>       | <i>% do CRI</i>          | <i>R\$ 1.600,00</i>     | <i>9,65%</i>                 | <i>R\$ 1.770,89</i>   |
| <i>Taxa de Registro de Base de Dados de CRI</i>                          | <i>Anbima</i>    | <i>% do CRI com piso</i> | <i>0,004177%</i>        | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 2.830,00</i>   |
| <i>Taxa de Registro de Ofertas Públicas (Investidores Profissionais)</i> | <i>Anbima</i>    | <i>% do CRI com piso</i> | <i>0,002778%</i>        | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 9.919,00</i>   |
| <i>Registro CRI</i>                                                      | <i>B3</i>        | <i>% do CRI com piso</i> | <i>0,023000%</i>        | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 41.400,00</i>  |
| <i>Registro CCI</i>                                                      | <i>B3</i>        | <i>% da CCI</i>          | <i>0,001000%</i>        | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 1.800,00</i>   |
| <i>Taxa de Fiscalização</i>                                              | <i>CVM</i>       | <i>% do CRI com piso</i> | <i>0,030000%</i>        | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 54.000,00</i>  |
| <i>Agente Fiduciário - Implantação</i>                                   | <i>Vortex</i>    | <i>Fixo</i>              | <i>R\$ 5.000,00</i>     | <i>12,15%</i>                | <i>R\$ 5.691,52</i>   |
| <i>Diagnóstico Financeiro</i>                                            | <i>Monitori</i>  | <i>Fixo</i>              | <i>R\$ 25.000,00</i>    | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 25.000,00</i>  |
| <i>Avaliação de Imóvel</i>                                               | <i>JJ4</i>       | <i>Fixo</i>              | <i>R\$ 3.900,00</i>     | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 3.900,00</i>   |
| <i>Taxa de Administração - 1ª parcela mensal</i>                         | <i>Província</i> | <i>Fixo</i>              | <i>R\$ 3.950,00</i>     | <i>11,15%</i>                | <i>R\$ 4.445,69</i>   |
| <i>Agente Fiduciário - 1ª parcela anual</i>                              | <i>Vortex</i>    | <i>Fixo</i>              | <i>R\$ 16.000,00</i>    | <i>12,15%</i>                | <i>R\$ 18.212,86</i>  |
| <i>Escrituração de NC - 1ª Parcela anual</i>                             | <i>Vortex</i>    | <i>Fixo</i>              | <i>R\$ 6.000,00</i>     | <i>12,15%</i>                | <i>R\$ 6.829,82</i>   |
| <i>Custodia de CCI - 1ª parcela anual</i>                                | <i>Oxy</i>       | <i>Fixo</i>              | <i>R\$ 1.600,00</i>     | <i>9,65%</i>                 | <i>R\$ 1.770,89</i>   |
| <i>Tarifa Bancária - 1ª Parcela mensal</i>                               | <i>Itaú</i>      | <i>Fixo</i>              | <i>R\$ 79,00</i>        | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 79,00</i>      |
|                                                                          |                  |                          |                         | <b>Total</b>                 | <b>R\$ 356.634,99</b> |

**Despesas Recorrentes:**

| <b>Custos de Manutenção</b>                   | <b>Agente</b>     | <b>Periodicidade</b> | <b>Alíquota / Valor</b> | <b>Tributos para Grossup</b> | <b>Total Geral</b>   |
|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|
| <i>Agente Fiduciário</i>                      | <i>Vortex</i>     | <i>Anual</i>         | <i>R\$ 16.000,00</i>    | <i>12,15%</i>                | <i>R\$ 18.212,86</i> |
| <i>AF - Destinação de Recursos</i>            | <i>Vortex</i>     | <i>Semestral</i>     | <i>R\$ 1.200,00</i>     | <i>12,15%</i>                | <i>R\$ 1.365,96</i>  |
| <i>Escrituração de NC</i>                     | <i>Vortex</i>     | <i>Anual</i>         | <i>R\$ 6.000,00</i>     | <i>12,15%</i>                | <i>R\$ 6.829,82</i>  |
| <i>Taxa de Administração</i>                  | <i>Província</i>  | <i>Mensal</i>        | <i>R\$ 3.950,00</i>     | <i>11,15%</i>                | <i>R\$ 4.445,69</i>  |
| <i>Custódia de CCI</i>                        | <i>Oxy</i>        | <i>Anual</i>         | <i>R\$ 1.600,00</i>     | <i>9,65%</i>                 | <i>R\$ 1.770,89</i>  |
| <i>Agente Liquidante</i>                      | <i>Vortex</i>     | <i>Mensal</i>        | <i>R\$ 550,00</i>       | <i>12,15%</i>                | <i>R\$ 626,07</i>    |
| <i>Monitoramento Financeiro</i>               | <i>Monitori</i>   | <i>Mensal</i>        | <i>R\$ 5.500,00</i>     | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 5.500,00</i>  |
| <i>Acompanhamento de Obra</i>                 | <i>Monitori</i>   | <i>Mensal</i>        | <i>R\$ 2.660,00</i>     | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 2.660,00</i>  |
| <i>Tarifa Bancária</i>                        | <i>Banco Itaú</i> | <i>Mensal</i>        | <i>R\$ 79,00</i>        | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 79,00</i>     |
| <i>Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)</i> | <i>Link</i>       | <i>Mensal</i>        | <i>R\$ 270,00</i>       | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 270,00</i>    |
| <i>Auditoria das DF (ICVM 600)</i>            | <i>BDO</i>        | <i>Anual</i>         | <i>R\$ 3.000,00</i>     | <i>14,25%</i>                | <i>R\$ 3.498,54</i>  |
| <i>Custódia da CCI</i>                        | <i>B3</i>         | <i>Mensal</i>        | <i>0,0011000%</i>       | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 1.980,00</i>  |
| <i>Custódia do CRI</i>                        | <i>B3</i>         | <i>Mensal</i>        | <i>0,0008000%</i>       | <i>0,00%</i>                 | <i>R\$ 1.440,00</i>  |



## ANEXO XII

## Formulário B3

|                                                                                                   |                                                                                                    |                                                                                  |                                                                              |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Razão Social da Emissora</b><br>Companhia Província de Securitização                           |                                                                                                    |                                                                                  |                                                                              | <b>CNPJ da Emissora</b><br>04.200.649/0001-07                                   |
| <b>Instrumento Financeiro (CR + setor econômico)</b><br>CRI                                       |                                                                                                    |                                                                                  | <b>Nº de Emissão</b><br>124ª                                                 | <b>Série</b><br>Única                                                           |
| <b>Data de emissão</b><br>20/10/2025                                                              | <b>Data de vencimento</b><br>27/02/2030                                                            | <b>Quantidade</b><br>180.000                                                     | <b>Preço unitário (R\$)</b><br>1.000,00                                      | <b>Valor de Emissão (R\$)</b><br>180.000.000,00                                 |
| <b>Instituição Custodiante</b><br>OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.                                  |                                                                                                    | <b>Classe</b><br>Única                                                           | <b>Lote adicional (Sim/Não)</b><br>Não                                       | <b>Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização)</b><br>1ª integralização |
| <b>Lastro</b><br>Nota Comercial                                                                   | <b>Razão Social da Devedora / Cedente</b><br>MTR-03 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA                     |                                                                                  |                                                                              | <b>CNPJ da Devedora / Cedente</b><br>35.674.584/0001-65                         |
| <b>Devedor é cia aberta?</b><br>Não                                                               | <b>Devedor é EGEM ou EFRF?</b><br>Não                                                              | <b>Concentração (Tipo de Lastro)</b><br>Integralmente na Devedora                | <b>Devedor divulgou DF?</b><br>Não                                           |                                                                                 |
| <b>Regime Fiduciário</b><br>Sim                                                                   | <b>Previsão de revolvência</b><br>Não                                                              | <b>Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão</b><br>R\$ 180.000.000,00 |                                                                              |                                                                                 |
| <b>Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver)</b><br>DI (D-5) | <b>Taxa de juros</b><br>3,00%                                                                      | <b>Critério juros</b><br>252 dias                                                | <b>Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido)</b><br>Dias Úteis |                                                                                 |
| <b>Incorporação de juros?</b><br>Não                                                              | <b>Dia de pgto de juros</b><br><b>Periodicidade de juros</b><br>Penúltimo dia útil do mês - mensal | <b>Carência p/ pgto de juros – a partir de</b><br>Não                            | <b>Periodicidade de amortização</b><br>Bullet                                |                                                                                 |
| <b>Dia de pgto da amortização</b><br>27/02/2030                                                   | <b>Carência p/ pgto de amortização – a partir de</b><br>N/A                                        | <b>Base para amortização</b><br>Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal          | <b>Segue caderno de fórmulas B3?</b><br>Sim                                  |                                                                                 |
| <b>Garantia Fidejussória?</b><br>Sim                                                              | <b>Razão Social do Garantidor</b><br>MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A              |                                                                                  |                                                                              | <b>CNPJ do Garantidor</b><br>07.882.930/0001-65                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |                                                 |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Garantia Real?</b><br>Sim                                                                                                                                                                                                     | <b>Razão Social do Garantidor</b><br>MTR-03 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA                         | <b>CNPJ do Garantidor</b><br>35.674.584/0001-65 |                                                         |
| <b>Descrição da garantia</b><br>(i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Despesas. |                                                                                                |                                                 |                                                         |
| <b>Admite resgate?</b><br>Sim                                                                                                                                                                                                    | <b>Resgate a partir de</b><br>24º (vigésimo quarto) mês<br>(inclusive), ou seja,<br>28/10/2027 | <b>Fórmula de resgate</b><br>Sim                |                                                         |
| <b>Admite amortex?</b><br>Sim                                                                                                                                                                                                    | <b>Amortex a partir de Data de emissão</b><br>Sim                                              | <b>Fórmula de amortex</b><br>Não                |                                                         |
| <b>Admite recompra?</b><br>Não                                                                                                                                                                                                   | <b>Recompra a partir de</b><br>n/a                                                             | <b>Cláusula de vcto antecipado?</b><br>Sim      | <b>Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)</b><br>Sim |

|                                                 |                                               |                                          |                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo de oferta</b><br>Pública                | <b>Rito da Oferta</b><br>Automático           | <b>Público da oferta</b><br>Profissional | <b>Bookbuilding</b><br>Não                           | <b>Distribuição parcial</b><br>Não                                                    |
| <b>Regime de colocação</b><br>Melhores Esforços | <b>Forma de<br/>integralização</b><br>À vista | <b>Admite ágio ou<br/>deságio</b><br>Não | <b>Admite<br/>chamada de<br/>capital?</b><br><br>Sim | <b>Data de início de<br/>negociação</b><br>Após divulgação do<br>anúncio<br>de início |
| <b>Título sustentável</b><br>Não                | <b>Certificado por</b><br>n/a                 | <b>Data da<br/>verificação</b><br>n/a    | <b>Guia de<br/>padronização</b><br>Não               | <b>Rating</b><br>Não                                                                  |