



TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima 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 CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 7º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal abaixo identificada ("Emissora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo identificados ("Agente Fiduciário");

Emissora e Agente Fiduciário, em conjunto denominados "Partes" e, individual e indistintamente denominados "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 12 de maio de 2020, a **CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 19.844.045/0001-70 ("Devedora") emitiu a *Cédula de Crédito Bancário nº 41500716-0 Referente a Crédito Imobiliário* ("CCB"), em favor da **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.** (atual denominação da Companhia Hipotecária Piratini – CHP), instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Cedente");
- b) em 12 de maio de 2020, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da CCB ("CCI");



- c) na mesma data, a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à Securitizadora, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão");
- d) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários 10ª Série de sua 3ª Emissão ("CRI"), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*, firmado em 12 de maio de 2020, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");
- e) os CRI foram objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, ficando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
- f) em 25 de abril de 2025, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação deliberaram, em Assembleia Especial de Investidores ("Assembleia 25/04/25"), por unanimidade, aprovar, entre outras matérias: **(i)** a prorrogação dos prazos de vencimento da CCB, e, consequentemente dos CRI, de forma que passem a ser, respectivamente, 26 de abril de 2029 e 27 de abril de 2029; e **(ii)** o compartilhamento, sob condição suspensiva ou em caráter superveniente, conforme aplicável, das garantias constituídas no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Série da 3ª Emissão da Securitizadora ("CRI 3E19S") com os CRI da presente Emissão. Dessa forma, se as obrigações garantidas dos CRI 3E19S forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão ou, por qualquer razão, as garantias dos CRI 3E19S sejam liberadas ("Garantias 3E19S"), as Garantias 3E19S passarão a garantir, automaticamente, os CRI da presente Emissão;
- g) em 10 de julho de 2025, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação deliberaram, em Assembleia Especial de Investidores ("Assembleia 10/07/25"), por unanimidade, aprovar: **(i)** a não declaração de vencimento antecipado da CCB, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 13.1, item (iii), da CCB, em virtude da não celebração dos instrumentos competentes para a prorrogação dos prazos de vencimento da CCB e dos CRI, conforme aprovado na Assembleia 25/04/25, e aprovar a prorrogação do prazo de celebração de referidos instrumentos, em até 2 (dois) dias úteis a contar da data de realização da Assembleia 25/05/25; e **(ii)** não declaração de vencimento antecipado da CCB, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 13.1, item (iii), da CCB, em virtude da não celebração dos instrumentos competentes para o compartilhamento das Garantias 3E19S, conforme aprovado na Assembleia 25/04/2025, em até 30 (trinta) dias úteis a contar da data de realização da Assembleia 25/05/25;



- h) as Partes têm interesse em aditar o Termo de Securitização para refletir o deliberado na Assembleia, conforme descrito nas alíneas “(f)” e “(g)” acima; e
- i) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão das cláusulas do presente Terceiro Aditamento, abaixo definido, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM celebrar o presente *Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização* (“Terceiro Aditamento”), de acordo com as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Terceiro Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, todos os termos aqui iniciados em letra maiúscula e não expressamente definidos, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

2.1. Alterações: Em razão das deliberações da Assembleia, as Partes resolvem **(i)** incluir as definições de “AFI Superveniente”, “AFQ Suspensiva”, “AR Desenvolvimento”, “AR Participação”, “CF Suspensiva”, “Contrato de AFQ Suspensiva”, “Contrato de CF Suspensiva”, “Contratos de AFI Superveniente”, “Imóveis Garantia”, “Nicalia”, “Rodes” e “Volos”, constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; **(ii)** alterar as definições de “Data de Vencimento Final”, “Documentos da Operação” e “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas”, constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; **(iii)** incluir as Cláusulas 2.9.6, 2.9.7 e 2.9.8 ao Termo de Securitização; e **(iv)** alterar os itens “(o)”, “(p)”, “(r)” e “(w)” da Cláusula 3.1, o item 6.2 do Anexo I e o Anexo II do Termo de Securitização, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

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

(...)

<u>“AFI Superveniente”:</u>	<i>Alienação fiduciária, em caráter superveniente, a ser constituída sobre os Imóveis Garantia, nos termos dos Contratos de AFI Superveniente;</i>
-----------------------------	--

<u>"AFQ Suspensiva":</u>	<i>Alienação fiduciária, <u>sob condição suspensiva</u>, a ser constituída sobre as quotas da Nicalia, Rodes e Volos, nos termos do Contrato de AFQ Suspensiva;</i>
<u>"AR Desenvolvimento":</u>	ALFA REALTY DESENVOLVIMENTO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 15.168.443/0001-63;
<u>"AR Participação":</u>	ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 14.344.446/0001-48;
<u>"CF Suspensiva":</u>	<i>Promessa de cessão fiduciária, <u>sob condição suspensiva</u>, a ser constituída sobre os recebíveis futuros decorrentes da comercialização de determinadas unidades autônomas dos empreendimentos Aliança Liberal, Melo Pimenta e Matarazzo, nos termos do Contrato de CF Suspensiva;</i>
<u>"Contrato de AFQ Suspensiva":</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças, a ser celebrado entre a AR Participação e a AR Desenvolvimento, na qualidade de fiduciantes; e a Emissora na qualidade de fiduciária;</i>
<u>"Contrato de CF Suspensiva":</u>	<i>O Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis com Condição Suspensiva e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Nicalia, a Rodes e a Volos, na qualidade de fiduciantes; e a Emissora na qualidade de fiduciária;</i>
<u>"Contratos de AFI Superveniente":</u>	<i>Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a serem celebrados</i>

	<i>entre a Nicalia, a Rodes e a Volos, na qualidade de fiduciantes; e a Emissora na qualidade de fiduciária;</i>
<u>"Data de Vencimento Final":</u>	<i>A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de abril de 2029;</i>
<u>"Documentos da Operação":</u>	<i>Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; (ix) os Contratos de AFI Superveniente; (x) o Contrato de AFQ Suspensiva; e (xi) o Contrato de CF Suspensiva;</i>
<u>"Imóveis Garantia":</u>	<i>(i) Unidades 13, 23, 31, 42, 61 e 72, integrantes do empreendimento imobiliário residencial desenvolvido e incorporado no imóvel objeto da matrícula nº 166.031 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Aliança Liberal, nºs 840 e 862, Lapa, CEP 05088-000, São Paulo – SP ("<u>Imóveis Aliança Liberal</u>");</i> <i>(ii) imóvel objeto da matrícula nº 18.311 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Praça Comendador Manoel de Melo Pimenta, lote 03 da Quadra "H", Parque Boa Vista, CEP 05451-110, São Paulo – SP ("<u>Imóvel Melo Pimenta</u>");</i> <i>(iii) imóvel objeto da matrícula nº 120.327 do 8º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Mamoré, nº 434, Bom Retiro, CEP 01128-020, São Paulo – SP ("<u>Imóvel Matarazzo</u>");</i>
<u>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado, nesta data, entre: AR Participação e a AR Desenvolvimento, na qualidade de fiduciantes; e a Emissora na qualidade de Fiduciária;</i>



"Nicalia":	NICALIA INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 35.768.384/0001-71;
"Rodes":	RODES INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 23.550.823/0001-96;
"Volos":	VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 35.218.146/0001-92.

(...)"

2.9.6. AFI Superveniente: Por meio da celebração dos Contratos de AFI Superveniente, a Nicalia, a Rodes e a Volos constituirão a alienação fiduciária da propriedade superveniente dos Imóveis Garantia, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sujeita à quitação das obrigações garantidas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Série da 3ª Emissão da Emissora ("CRI 3E19S"). Conforme previsto nos Contratos de AFI Superveniente, se as Obrigações Garantidas dos CRI 3E19S forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a AFI Superveniente passará a garantir, automaticamente, os CRI da presente Emissão.

2.9.7. AFQ Suspensiva: Por meio da celebração do Contrato de AFQ Suspensiva, a AR Participação e a AR Desenvolvimento constituirão a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Nicalia, da Rodes e da Volos, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sob condição suspensiva, qual seja, a quitação das Obrigações Garantidas dos CRI 3E19S. Conforme previsto no Contrato de AFQ Suspensiva, se as Obrigações Garantidas dos CRI 3E19S forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a AFQ Suspensiva passará a garantir, automaticamente, os CRI da presente Emissão.



2.9.8. *CF Suspensiva: Por meio da celebração do Contrato de CF Suspensiva, a Nicalia, a Rodes e a Volos constituirão a promessa de cessão fiduciária do domínio resolúvel e posse indireta dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização de determinadas unidades autônomas dos empreendimentos Aliança Liberal, Melo Pimenta e Matarazzo, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sujeita à quitação das obrigações garantidas dos CRI 3E19S. Conforme previsto no Contrato de CF Suspensiva, se as Obrigações Garantidas dos CRI 3E19S forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a CF Suspensiva passará a garantir, automaticamente, os CRI da presente Emissão."*

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

(...)

(o) ***Data de Vencimento Final:** 27 de abril de 2029;*

(p) ***Prazo de vencimento:** 3.272 (três mil duzentos e setenta e dois) dias;*

(...)

(r) ***Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída, Alienação Fiduciária de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Garantia Fidejussória, e Fundo de Reserva, AFI Superveniente, AFQ Suspensiva e CF Suspensiva;*

(...)

(w) ***Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 27 de abril de 2029;*

(...)"

"ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE 2020

(...)

6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	26 de abril de 2029
------------------------------	---------------------

(...)"



"ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE
DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE
2020

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
<i>Emissão</i>	<i>12/05/2020</i>	<i>1,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>-</i>
<i>1</i>	<i>28/05/2020</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>2</i>	<i>29/06/2020</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>3</i>	<i>30/07/2020</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>4</i>	<i>28/08/2020</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>5</i>	<i>29/09/2020</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>6</i>	<i>29/10/2020</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>7</i>	<i>27/11/2020</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>8</i>	<i>30/12/2020</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>9</i>	<i>28/01/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>10</i>	<i>25/02/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>11</i>	<i>30/03/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>12</i>	<i>29/04/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>13</i>	<i>28/05/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>14</i>	<i>29/06/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>15</i>	<i>29/07/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>16</i>	<i>30/08/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>17</i>	<i>29/09/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>18</i>	<i>28/10/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>19</i>	<i>29/11/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>20</i>	<i>30/12/2021</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>21</i>	<i>28/01/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>22</i>	<i>24/02/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>23</i>	<i>30/03/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>24</i>	<i>28/04/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>25</i>	<i>30/05/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>26</i>	<i>29/06/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>27</i>	<i>28/07/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>28</i>	<i>30/08/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>29</i>	<i>29/09/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>30</i>	<i>28/10/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>
<i>31</i>	<i>29/11/2022</i>	<i>1.000,00000000</i>	<i>0,0000%</i>	<i>Sim</i>



32	29/12/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
33	30/01/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
34	27/02/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
35	30/03/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
36	27/04/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
37	30/05/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
38	29/06/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
39	28/07/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
40	30/08/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
41	28/09/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
42	30/10/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
43	29/11/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
44	28/12/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
45	30/01/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
46	28/02/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
47	27/03/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
48	29/04/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
49	29/05/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
50	27/06/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
51	30/07/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
52	29/08/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
53	27/09/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
54	30/10/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
55	28/11/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
56	30/12/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
57	30/01/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
58	27/02/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
59	28/03/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
60	29/04/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
61	29/05/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
62	27/06/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
63	30/07/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
64	28/08/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
65	29/09/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
66	30/10/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
67	27/11/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
68	30/12/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
69	29/01/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
70	26/02/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
71	30/03/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
72	29/04/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
73	28/05/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
74	29/06/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim



75	30/07/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
76	28/08/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
77	29/09/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
78	29/10/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
79	27/11/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
80	30/12/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
81	28/01/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
82	25/02/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
83	30/03/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
84	29/04/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
85	28/05/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
86	29/06/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
87	29/07/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
88	30/08/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
89	29/09/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
90	28/10/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
91	29/11/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
92	30/12/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
93	28/01/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
94	24/02/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
95	30/03/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
96	27/04/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
97	30/05/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
98	29/06/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
99	28/07/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
100	30/08/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
101	28/09/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
102	30/10/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
103	29/11/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
104	28/12/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
105	30/01/2029	1.000,00000000	0,0000%	Sim
106	27/02/2029	1.000,00000000	0,0000%	Sim
107	28/03/2029	1.000,00000000	0,0000%	Sim
108	27/04/2029	0,00000000	100,0000%	Sim

2.2. As Partes desejam, ainda, alterar a Cláusula 16.1 do Termo de Securitização para atualizar os dados para comunicação, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

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



Para a Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 7º andar, Cidade Monções

CEP 04571-925, São Paulo – SP

At.: Sra. Monica Fujii / Sr. Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

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

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

Para o Agente Fiduciário

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Andar 11, Conjunto 1101 e 1102 (parte), Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista

CEP 04578-910, São Paulo – SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br;

af.assembleias@oliveiratrust.com.br”

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1. Ratificações: Todas as disposições do Termo de Securitização não aditadas ou modificadas por este Terceiro Aditamento são ora integralmente ratificadas pelas Partes, e subsistirão em plena eficácia e vigor em conformidade com seus respectivos termos, na forma do **Anexo A** do presente Terceiro Aditamento.

3.2. Título Executivo: Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

3.3. Assinatura Digital: As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020 (“Lei nº 14.063/20”). Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Lei nº 14.063/20, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das



Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO E FORO

4.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Terceiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

4.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Terceiro Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam este Terceiro Aditamento de forma eletrônica.

São Paulo/SP, 10 de julho de 2025.

[Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.]



[PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 10 DE JULHO DE 2025.]

EMISSIONA:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF: 007.794.500-00

AGENTE FIDUCIÁRIO:

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

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF: 011.155.984-73

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF: 011.155.984-73



ANEXO A

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

* * * * *



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 04.200.649/0001-07



ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES.....	17
CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	27
CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	32
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI ..	35
CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI.....	35
CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL	40
CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	43
CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	45
CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO	48
CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	55
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL.....	56
CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO	59
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	62
CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE.....	65
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	65
CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES	65
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS	66
CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS	71
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	72
CLÁUSULA VINTE – FORO	72



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima 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 CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 7º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal abaixo identificada ("**Emissora**");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM nº 583:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo identificados ("**Agente Fiduciário**");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 3ª Emissão da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

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



" <u>Adquirente</u> ":	Terceiro adquirente do(s) Imóvel(is);
" <u>AFI Superveniente</u> ":	Alienação fiduciária, <u>em caráter superveniente</u> , a ser constituída sobre os Imóveis Garantia, nos termos dos Contratos de AFI Superveniente;
" <u>AFQ Suspensiva</u> ":	Alienação fiduciária, <u>sob condição suspensiva</u> , a ser constituída sobre as quotas da Nicalia, Rodes e Volos, nos termos do Contrato de AFQ Suspensiva;
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	Alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre o Imóvel, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel;
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	Alienação fiduciária em garantia a serem constituídas sobre o Quotas da Devedora, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas;
" <u>ANBIMA</u> ":	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
" <u>AR Desenvolvimento</u> ":	ALFA REALTY DESENVOLVIMENTO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 15.168.443/0001-63;
" <u>AR Participação</u> ":	ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 14.344.446/0001-48;
" <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ":	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;



" <u>Banco Liquidante</u> ":	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
" <u>B3</u> ":	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;
" <u>CCB</u> ":	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500716-0, emitida pela Devedora em favor do Cedente, no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) , por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
" <u>CCI</u> ":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
" <u>Cedente</u> ":	OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. (atual denominação da Companhia Hipotecária Piratini – CHP), instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
" <u>CETIP21</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
" <u>CF Suspensiva</u> ":	Promessa de cessão fiduciária, <u>sob condição suspensiva</u> , a ser constituída sobre os recebíveis futuros decorrentes da comercialização de determinadas unidades autônomas dos empreendimentos Aliança Liberal, Melo Pimenta e Matarazzo, nos termos do Contrato de CF Suspensiva;



" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Aquisição Líquido, conforme previstas na Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão;
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	Conta corrente nº c, Agência nº 0335 mantida junto ao ITAÚ UNIBANCO S.A., de titularidade da Emissora;
" <u>Contrato de AFQ Suspensiva</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a AR Participação e a AR Desenvolvimento, na qualidade de fiduciários; e a Emissora na qualidade de fiduciária;
" <u>Contrato de Cessão</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de devedora e interveniente anuente, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão cedidos pelo Cedente à Emissora;
" <u>Contrato de CF Suspensiva</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis com Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Nicalia, a Rodes e a Volos, na qualidade de fiduciários; e a Emissora na qualidade de fiduciária;
" <u>Contrato de Custodiante e Registrador</u> ":	Significa o <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> , celebrado em 12 de maio de 2020 entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004;



" <u>Contratos de AFI Superveniente</u> ":	Os <i>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a serem celebrados entre a Nicalia, a Rodes e a Volos, na qualidade de fiduciários; e a Emissora na qualidade de fiduciária;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	A Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal, de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) , acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;
" <u>CRI</u> ":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 3ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
" <u>Data de Desembolso</u> ":	É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes da CCB;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	Cada data de vencimento de valor principal e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Emissão</u> ":	12 de maio de 2020;



" <u>Data de Vencimento Final</u> ":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de abril de 2029;
" <u>Devedora</u> ":	CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 19.844.045/0001-70;
" <u>Dia Útil</u> ":	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; (ix) os Contratos de AFI Superveniente; (x) o Contrato de AFQ Suspensiva; e (xi) o Contrato de CF Suspensiva;
" <u>Emissora</u> ":	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada;
" <u>Emissão</u> ":	10ª série da 3ª emissão de CRI da Emissora;
" <u>Empreendimento Alvo</u> ":	Objeto do Imóvel a ser adquirido pela Devedora, o qual corresponderá ao Empreendimento imobiliário residencial, situado no Município de São Paulo, no Estado de São Paulo;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural</i> firmado, nesta data, pelo Cedente;
" <u>Escriturador</u> ":	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;



"Evento de Vencimento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13 da CCB;
"Fiadores":	ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 14.344.446/0001-48; EUDOXIOS STEFANOS ANASTASSIADIS, brasileiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.314.736-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 176.811.098-03, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com ANNA LUCIA FLEURY PAROLARI ANASTASSIADIS, inscrita no CPF sob o nº 181.437.008-01, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com escritório comercial situado na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051; ANDRÉ DAVIDOVICI, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime da separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.603.987-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 277.134.768-73, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com escritório comercial na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051;
"Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.4 deste Termo de Securitização;
"IGP-M":	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (" FGV ");
"Imóvel":	Imóvel localizado na Rua Clóvis Bueno de Azevedo, nºs 130 e 176, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 229.508, registrada perante o 6º Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
"Imóveis Garantia":	(i) Unidades 13, 23, 31, 42, 61 e 72, integrantes do empreendimento imobiliário residencial desenvolvido e incorporado no imóvel objeto da matrícula nº 166.031 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Aliança Liberal, nºs 840 e 862, Lapa, CEP 05088-000, São Paulo – SP (" Imóveis Aliança Liberal ");



	(ii) imóvel objeto da matrícula nº 18.311 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Praça Comendador Manoel de Melo Pimenta, lote 03 da Quadra “H”, Parque Boa Vista, CEP 05451-110, São Paulo – SP (“<u>Imóvel Melo Pimenta</u>”); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 120.327 do 8º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Mamoré, nº 434, Bom Retiro, CEP 01128-020, São Paulo – SP (“<u>Imóvel Matarazzo</u>”);
“ <u>INCC</u> ”:	Índice Nacional de Custo da Construção;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
“ <u>Instrução CVM nº 583</u> ”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>Instrução CVM nº 622</u> ”:	Instrução CVM nº 622, de 17 de abril de 2020, que regula a realização de assembleia de modo parcial ou exclusivamente digital.
“ <u>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
“ <u>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre: AR Participação e a AR Desenvolvimento, na qualidade de fiduciantes; e a Emissora na qualidade de Fiduciária;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;



"Juros Remuneratórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "Erro! Fonte de referência não encontrada." , deste Termo de Securitização;
"Lei nº 6.404/76":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei nº 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
"MDA - Módulo de Distribuição de Ativos":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo;
"Nicalia":	NICALIA INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 35.768.384/0001-71;
"Obrigações Garantidas":	(i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) , acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios (Prêmio, Prêmio de Juros, Prêmio Mensal e Prêmio de Pré-Pagamento), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação;



" <u>Oferta</u> ":	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pela Alienação Fiduciária de Imóvel, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
" <u>Preço de Aquisição</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
" <u>Preço de Aquisição Líquido</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;



" <u>Rodes</u> ":	RODES INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 23.550.823/0001-96;
" <u>Taxa DI</u> ":	Variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br);
" <u>Titulares dos CRI</u> ":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea " Erro! Fonte de referência não encontrada. ", deste Termo de Securitização;
" <u>Volos</u> ":	VOLOS INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso, CEP 04006-051, inscrita no CNPJ sob o nº 35.218.146/0001-92.

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

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 12 de outubro de 2017, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob o número 180001345.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 10ª Série



da 3ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem do Cedente, nos termos da Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de **R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)**, na Data de Emissão.

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

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

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

- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver;



- e **(vi)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

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

2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de **R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)** ("Preço de Aquisição"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, conforme previsto pela Cláusula 3.1.2. do Contrato de Cessão, o Preço de Aquisição líquido a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão é de até R\$ 14.351.745,26 (quatorze milhões, trezentos e cinquenta e um mil, setecentos e quarenta e cinco reais e vinte e seis centavos) ("Preço de Aquisição Líquido").



2.8.1. O pagamento do Preço de Aquisição será realizado nos termos do Contrato de Cessão e deduzido das despesas e custos relacionados com a Emissão e descritas no Contrato de Cessão.

2.8.2. Nos termos do Contrato de Cessão, parte do Preço de Aquisição Líquido ficará retido para a constituição de um Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante descrito no Contrato de Cessão, de acordo com as condições previstas no Contrato de Cessão.

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

2.9.1. Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária do Imóvel a ser constituída pela Devedora a livre e desembaraçado de quaisquer ônus, nos termos do respectivo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel. Adicionalmente, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, as partes se comprometeram a realizar o aditamento do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel ou celebrar um novo instrumento correspondente, conforme o caso, de forma a abranger que a alienação fiduciária recairá sobre: (i) as unidades autônomas objeto de Garantia dos CRI, quais sejam, aquelas que definidas como "Unidades" no Contrato de Cessão Fiduciária ("Unidades"), de forma que as demais unidades autônomas do Empreendimento Alvo, não estarão sujeitas às Garantias dos CRI ("Unidades Livres"); ou (ii) sobre fração ideal do Empreendimento Alvo que corresponderá às Unidades e equivalerá determinada fração ideal do Empreendimento Alvo (correspondente a referida fração a, no mínimo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia) ("Fração Ideal"), a ser estabelecida quando da celebração do aditamento do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel ou celebrar um novo instrumento correspondente, de forma que a fração remanescente do Empreendimento Alvo não estará sujeita às Garantias dos CRI ("Fração Ideal Livre").

2.9.1.1. A Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser aditada, nos termos da Cláusula 5.1.3 e seguintes do Contrato de Cessão, de forma a abranger que a alienação fiduciária recairá sobre determinadas unidades autônomas do Empreendimento Alvo, ou sobre fração ideal de unidades autônomas do Empreendimento Alvo.

2.9.2. Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora, outorgada, nesta data, pela Alfa Realty Participação & Negócios Imobiliários Ltda. (CNPJ nº 14.344.446/0001-48) e Alfa Realty Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ nº 15.168.443/0001-63), na qualidade de titulares das quotas da Devedora, mediante a celebração do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças* ("Alienação Fiduciária de



Quotas” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente) e da respectiva alteração contratual da Devedora formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas.

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

2.9.4. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição Líquido ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva com o valor para composição inicial de R\$ 342.990,81 (trezentos e quarenta e dois mil, novecentos e noventa reais e oitenta e um centavos) (“Fundo de Reserva”) e, cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente:

- (i) valor equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido na CCB) divulgada pela B3; e
- (ii) Valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas ao IPTU do terreno, ou das futuras unidades autônomas em estoque, cujo valor será devido após a instalação do condomínio edilício.

2.9.5. Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: A Devedora, a Cessionário e Fiadores celebraram, nesta data, o Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do qual a Devedora prometeu a ceder fiduciariamente os recebíveis futuros decorrentes da venda das Unidades ou Frações Ideais Livres.

2.9.6. AFI Superveniente: Por meio da celebração dos Contratos de AFI Superveniente, a Nicalia, a Rodes e a Volos constituirão a alienação fiduciária da propriedade superveniente dos Imóveis Garantia, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sujeita à quitação das obrigações garantidas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª Série da 3ª Emissão da Emissora (“CRI 3E19S”). Conforme previsto nos Contratos de AFI Superveniente, se as Obrigações Garantidas dos CRI 3E19S forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a AFI Superveniente passará a garantir, automaticamente, os CRI da presente Emissão.

2.9.7. AFQ Suspensiva: Por meio da celebração do Contrato de AFQ Suspensiva, a AR Participação e a AR Desenvolvimento constituirão a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Nicalia, da Rodes e da Volos, em favor da



Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sob condição suspensiva, qual seja, a quitação das Obrigações Garantidas dos CRI 3E19S. Conforme previsto no Contrato de AFQ Suspensiva, se as Obrigações Garantidas dos CRI 3E19S forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a AFQ Suspensiva passará a garantir, automaticamente, os CRI da presente Emissão.

2.9.8. CF Suspensiva: Por meio da celebração do Contrato de CF Suspensiva, a Nicalia, a Rodes e a Volos constituirão a promessa de cessão fiduciária do domínio resolúvel e posse indireta dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização de determinadas unidades autônomas dos empreendimentos Aliança Liberal, Melo Pimenta e Matarazzo, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sujeita à quitação das obrigações garantidas dos CRI 3E19S. Conforme previsto no Contrato de CF Suspensiva, se as Obrigações Garantidas dos CRI 3E19S forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a CF Suspensiva passará a garantir, automaticamente, os CRI da presente Emissão.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) **Emissão:** 3ª;
- (b) **Série:** 10ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 15.000 (quinze mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** não há;
- (g) **Juros Remuneratórios:** 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) de **5,00% a.a.** (cinco por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB ("Juros Remuneratórios");
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do **Anexo II** do Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, observado o previsto pela Cláusula 5 da CCB e de acordo com a tabela constante do **Anexo II** do Termo de Securitização;



- (j) **Prêmio:** excepcionalmente na primeira Data de Pagamento, será devido aos titulares dos CRIs um prêmio no montante de R\$ 167.658,48 (cento e sessenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e quarenta e oito centavos);
- (k) **Regime Fiduciário:** sim;
- (l) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 12 de maio de 2020;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento Final:** 27 de abril de 2029;
- (p) **Prazo de vencimento:** 3.272 (três mil duzentos e setenta e dois) dias;
- (q) **Taxa de Amortização:** de acordo com a tabela de amortização constante do **Anexo II** do Termo de Securitização;
- (r) **Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída, Alienação Fiduciária de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva, AFI Superveniente, AFQ Suspensiva e CF Suspensiva;
- (s) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (t) **Carência do Principal:** o valor do principal será pago na Data de Vencimento Final;
- (u) **Subordinação:** o CRI será emitido em uma única série;
- (v) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 28 de maio de 2020;
- (w) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 27 de abril de 2029;
- (x) **Forma:** escritural.

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

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 (“Investidores Profissionais”).

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



subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

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

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

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

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

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

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 ("Investidores Qualificados"), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.



3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

3.6. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como **Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, calculados *pro rata die*, desde a data da primeira integralização até a data de sua efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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.

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

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRIs, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRIs será pago na Data de Vencimento Final. Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme tabela de pagamentos previstas no **Anexo II** deste Termo. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J: Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



VNb: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Aniversário ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

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

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

Onde:

N: Número de taxas DI over utilizadas;

k: Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

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

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

Onde:

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

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



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

Spread: 5,000 (cinco inteiros);

Dut: Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, e a próxima Data de Aniversário;

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: $Fator DI \times Fator Spread$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de “ DI_k ” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no final do dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vii) para os fins deste Termo de Securitização o termo “Data de Aniversário” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme **Anexo II** deste Termo de Securitização.

O Prêmio Mensal será calculado da seguinte forma:

$$PM = \begin{cases} [VNb \times (Fator Prêmio - 1)] - J, & \text{se } [VNb \times (Fator Prêmio - 1)] - J > 0 \\ 0, & \text{se } [VNb \times (Fator Prêmio - 1)] - J \leq 0 \end{cases}$$

Onde:

PM: Prêmio Mensal, que não poderá ser negativo, devido em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

J: Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



VNb: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da CCB na data da primeira integralização dos CRI, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Prêmio: taxa fixa calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$\text{Fator Prêmio} = \left(\frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}}$$

Taxa: 9,5% (nove e meio por cento)

Dut: Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive.

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI será calculado da seguinte forma:

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

Onde,

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

VNb: Conforme definido anteriormente.

TAi: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - TAI", nos termos estabelecidos nas tabelas constante do **Anexo II** deste documento.

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

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



Onde:

SDi: Saldo devedor no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna Saldo Devedor do **Anexo II** do presente Termo de Securitização.

O cálculo da parcela bruta do CRI (PMT) será calculada da seguinte forma:

$$Pi = AAi + J$$

Onde:

Pi: Valor da i-ésima parcela bruta do CRI.

AAi: Conforme definido anteriormente.

J: Conforme definido anteriormente.

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

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

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

5.5. Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da data de vencimento dos Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Emissora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA/IBGE. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocar



uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja deliberado pelos Titulares de CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado da CCB; **(ii)** caso a Devedora seja exigida a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória em virtude da não verificação da Razão Mínima de Garantia, conforme previsto e definido no Contrato de Cessão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, na próxima Data de Vencimento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

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

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

6.2.1. Durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses contados da data de emissão do CRI, e exclusivamente para fins de venda do Imóvel, desde que seja a terceiros que não tenham qualquer relação societária direta ou indireta com a Devedora e ou seus sócios, a ser verificada por meio declaração, a Devedora poderá realizar a amortização extraordinária da CCB e por sua vez o resgate antecipado do CRI, de forma integral, mediante notificação com 90 (noventa) dias corridos de antecedência e o pagamento de



prêmio de **0,5%** (cinco décimos por cento) sobre o saldo devedor, multiplicado pelo prazo remanescente da operação em anos, *calculado de forma pro rata die* ("Prêmio de Pré-pagamento"). Após o período de 24 (vinte e quatro) meses mencionado acima, a Devedora poderá, de forma integral ou parcial, realizar a amortização extraordinária da CCB e por sua vez o resgate antecipado do CRI sem que seja devido o Prêmio de Pré-Pagamento ou o pagamento de qualquer outro prêmio ou multa adicional em razão do pagamento antecipado. Nessa hipótese, a Devedora deverá comunicar sua intenção de amortizar extraordinariamente a CCB com no mínimo 90 (noventa) dias corridos de antecedência à realização do evento de amortização.

6.2.2. Sem prejuízo do previsto no inciso **Erro! Fonte de referência não encontrada.** da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Contrato de Cessão, caso quaisquer tributos ou encargos que venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e passem a afetar substancialmente, de maneira adversa, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Devedora poderá, ao seu exclusivo critério e mediante comunicação enviada à Emissora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, realizar o resgate antecipado total dos CRI, o que inclui o pagamento de 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios e quaisquer demais encargos eventualmente previstos nos Documentos da Operação, sendo certo que, nesta hipótese, não será devido qualquer forma de prêmio em razão do pagamento antecipado previsto, nos termos da Cláusula 4.1.1. da CCB.

6.3. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrente dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI que lastreia o CRI serão destinados exclusivamente à aquisição do Imóvel, o qual será destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, a ser realizado pela Devedora, incluindo o pagamento dos impostos, taxas e demais custos diretos relativos à aquisição do Imóvel, os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à parte da construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo, excetuadas as despesas relativas a reembolso de despesas pagas em data anterior à integralização dos CRI.

6.4. A comprovação da destinação dos recursos líquidos mencionada na cláusula cima, será feita pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente a partir da Data de Emissão da CCB, com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento da CCB ("Relatório Semestral"), (i) com relação à aquisição do Imóvel, acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da CCB, incluindo, mas não se limitando, às escrituras de compra e venda do Imóvel, matrícula do Imóvel contendo a averbação das referidas escrituras, cópia das guias de recolhimento do imposto de transmissão, bem como das despesas e taxas de registro e cartorárias, cópia das notas fiscais, notas fiscais eletrônicas, e/ou os arquivos XML das notas fiscais eletrônicas



para fins de autenticação das notas fiscais eletrônicas, e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório Semestral; e (ii) com relação aos valores gastos com a construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo, cópia das notas fiscais, notas fiscais eletrônicas, e/ou os arquivos XML das notas fiscais eletrônicas para fins de autenticação das notas fiscais eletrônicas, e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório Semestral.

6.5. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos dos CRI, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Devedora deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação ou em tempo hábil para cumprimento do prazo estipulado pelo respectivo órgão público (o que for maior).

6.6. Caberá a 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 a Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Semestral.

6.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos, devendo eventual gasto ser arcado pela Devedora, nos termos da cláusula 3.1.5 do Contrato de Cessão.

6.8. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Devedora oriundos desta emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 6.4, acima, salvo nos casos previstos na Cláusula 6.5 acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador.



6.9. A Devedora declarará no Relatório Semestral, em caso de utilização dos recursos por meio de sociedades por ela controladas, que é titular do controle societário das SPE investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assumirá a obrigação de manter o controle societário sobre a SPE investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação da parcela dos recursos correspondente ao respectivo Empreendimento Alvo. Sem prejuízo do acima, quando do encaminhamento do Relatório Semestral, a Devedora enviará os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº. 480/09, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, além dos itens abaixo, no mínimo, as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº. 10/2019/CVM/SIN.

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

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

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

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções



relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

7.7. A Emissora neste ato declara que:

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



- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou a Alienação Fiduciária de Imóvel, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

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

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



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

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

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

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

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

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



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

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

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

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

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos e despesas;
- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto pela Cláusula 2.9.4 deste Termo de Securitização, caso necessário;
- (c) Pagamento dos Juros Remuneratórios;
- (d) Amortização do saldo devedor do Valor Principal.

8.9.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens "(a)" a "(c)" da Cláusula 8.9 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas no item **"Erro! Fonte de referência não encontrada."** da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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



8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.11.111.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.11.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em rendimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos"). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes 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.

8.11.2. Antes de realizar a aplicação dos recursos, a Emissora informará à Devedora sobre as condições da aplicação, tais como: Produto, Rentabilidade e Liquidez.

8.11.3. Caso a Devedora não concorde com as características da aplicação, poderá sugerir outras alternativas de investimento, desde que atendam às condições estabelecidas na Cláusula 8.11.1 acima. Caso a sugestão a Devedora não atenda às condições estabelecidas na Cláusula 8.11.1 acima, ou haja desacordo entre a Devedora e a Emissora, a sugestão deverá ser aprovada pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula Onze deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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



- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Instrução CVM nº 583, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão e do Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos 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 nos contratos da Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel é suficiente 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.

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



- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Alienação Fiduciária de Imóvel e da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer 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;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16;
- (v) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 02/19, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, desde que de forma justificada, às expensas dos garantidores, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem



como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(i)** à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 3.414,91 (três mil, quatrocentos e quatorze reais e noventa e um centavos) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI, e **(ii)** à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas mensais de R\$1.517,74 (um mil, quinhentos e dezessete reais e setenta e quatro centavos) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, e **(iii)** serão devidas parcelas de R\$ 1.138,30 (um mil, cento e trinta e oito reais e trinta centavos) por cada verificação da destinação dos recursos, nos termos da CCB, sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos da CCB, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração (flat e recorrente).

9.4.1. A remuneração definida acima e na Cláusula 9.4.2, deste Termo de Securitização, continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos



relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

9.4.4. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

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

9.5. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória



de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.5.1. As remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

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

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

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

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

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



9.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

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

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

9.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.13. 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.

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

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das



hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

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

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

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

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

11.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Instrução nº CVM 622, enquanto vigente.



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

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

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

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

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

11.7. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.



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

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

11.10. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

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

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

11.14. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** à Alienação Fiduciária de Imóvel que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Alienações Fiduciárias; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um



evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(xii)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.11.33 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

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

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

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

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.376,48 (três mil, trezentos e setenta e seis reais e quarenta e oito centavos) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de



Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

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

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

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel e/ou sobre os empreendimentos edificadas no Imóvel, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.13 deste Termo de Securitização.

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

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos,



custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização

12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual 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.

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

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos



abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes Ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

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

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

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



Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

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

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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



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

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE

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

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

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da



Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 7º andar, Cidade Monções

CEP 04571-925, São Paulo – SP

At.: Sra. Monica Fujii / Sr. Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

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

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

Para o Agente Fiduciário

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Andar 11, Conjunto 1101 e 1102 (parte), Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista

CEP 04578-910, São Paulo – SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br;

af.assembleias@oliveiratrust.com.br

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

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS



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

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora 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) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

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

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem



efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos 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.

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



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

(i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

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

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

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

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



(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

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

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

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

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

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas a parte do Imóvel, à Devedora e aos Fiadores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, 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.



(t) 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.

(u) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e da garantia fidejussória: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes, notadamente com relação à constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a qual dar-se-á após a aquisição do Imóvel pela Devedora mediante a aplicação dos recursos desta emissão, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias 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.

(v) Risco de liberação da Alienação Fiduciária das Unidades do Empreendimento Alvo antecipadamente: Em qualquer hipótese de venda das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, é facultado à Devedora solicitar a liberação do gravame da respectiva Unidade anteriormente à transferência do recurso da venda de determinada Unidade objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis para a Conta do Patrimônio Separado, ou seja, anteriormente à realização do procedimento para liberação de garantia, observado que, em qualquer tempo, o somatório do valor das Unidades cujo gravame venha a ser liberado, sem o cumprimento do procedimento para liberação de garantia acima descrito, não poderá ser superior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), para tanto, a Devedora deverá a transferir recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado, com o objetivo de realizar a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no montante garantido pela Unidade objeto de venda frente às Obrigações Garantidas, em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da liberação do gravame do Imóvel, havendo ou não o efetivo recebimento do preço de venda pela Devedora, desta forma, há o risco da Securitizadora não receber o valor correspondente a Unidade que teve a sua alienação fiduciária previamente liberada.

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

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS



18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VINTE – FORO

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



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

O presente Termo de Securitização é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 12 de maio de 2020.

[ASSINATURAS CONSTAM DO ORIGINAL]

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]



ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA
PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE 2020

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:		
			São Paulo, 12 de maio de 2020		
SÉRIE	Única	NÚMERO	3845	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. (atual denominação da Companhia Hipotecária Piratini – CHP)					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis					
CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90520-002
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklyn					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-910
3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA					
CNPJ: 19.844.045/0001-70					
ENDEREÇO: Rua Afonso de Freitas, nº 377, conjunto 905, Paraíso					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04006-051
4. GARANTIAS - Não há					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Desembolso.					
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41500716-0					
DESCRIÇÃO: Emitida em 12 de maio de 2020 ("Data da Constituição do Crédito"), por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para aplicação exclusiva no desenvolvimento dos gastos incorridos nos empreendimentos imobiliários descritos abaixo.					
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:					
Empreendimento		Cartório		Matrícula	Endereço
Empreendimento imobiliário denominado 'Rua Clóvis Bueno de Azevedo, nos. 130 – 176"		6º Registro de Imóveis de São Paulo/SP		Matrícula nº 229.508	Rua Clóvis Bueno de Azevedo, nºs 130 e 176



6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	27/05/2020
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	26 de abril de 2029
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data de desembolso.
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	N/A
6.5 JUROS	CDI + 5,00% a.a. (cinco por cento ao ano)
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme tabela no Anexo II da CCB.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida; e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.



ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA
PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE 2020

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	10/04/2020	1,000000000	0,0000%	-
1	28/05/2020	1.000,000000000	0,0000%	Sim
2	29/06/2020	1.000,000000000	0,0000%	Sim
3	30/07/2020	1.000,000000000	0,0000%	Sim
4	28/08/2020	1.000,000000000	0,0000%	Sim
5	29/09/2020	1.000,000000000	0,0000%	Sim
6	29/10/2020	1.000,000000000	0,0000%	Sim
7	27/11/2020	1.000,000000000	0,0000%	Sim
8	30/12/2020	1.000,000000000	0,0000%	Sim
9	28/01/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
10	25/02/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
11	30/03/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
12	29/04/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
13	28/05/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
14	29/06/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
15	29/07/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
16	30/08/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
17	29/09/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
18	28/10/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
19	29/11/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
20	30/12/2021	1.000,000000000	0,0000%	Sim
21	28/01/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
22	24/02/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
23	30/03/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
24	28/04/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
25	30/05/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
26	29/06/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
27	28/07/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
28	30/08/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
29	29/09/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
30	28/10/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
31	29/11/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim
32	29/12/2022	1.000,000000000	0,0000%	Sim



33	30/01/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
34	27/02/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
35	30/03/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
36	27/04/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
37	30/05/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
38	29/06/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
39	28/07/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
40	30/08/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
41	28/09/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
42	30/10/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
43	29/11/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
44	28/12/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
45	30/01/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
46	28/02/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
47	27/03/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
48	29/04/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
49	29/05/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
50	27/06/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
51	30/07/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
52	29/08/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
53	27/09/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
54	30/10/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
55	28/11/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
56	30/12/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
57	30/01/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
58	27/02/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
59	28/03/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
60	29/04/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
61	29/05/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
62	27/06/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
63	30/07/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
64	28/08/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
65	29/09/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
66	30/10/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
67	27/11/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
68	30/12/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
69	29/01/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
70	26/02/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
71	30/03/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
72	29/04/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
73	28/05/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
74	29/06/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
75	30/07/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim



76	28/08/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
77	29/09/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
78	29/10/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
79	27/11/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
80	30/12/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
81	28/01/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
82	25/02/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
83	30/03/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
84	29/04/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
85	28/05/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
86	29/06/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
87	29/07/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
88	30/08/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
89	29/09/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
90	28/10/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
91	29/11/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
92	30/12/2027	1.000,00000000	0,0000%	Sim
93	28/01/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
94	24/02/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
95	30/03/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
96	27/04/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
97	30/05/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
98	29/06/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
99	28/07/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
100	30/08/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
101	28/09/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
102	30/10/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
103	29/11/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
104	28/12/2028	1.000,00000000	0,0000%	Sim
105	30/01/2029	1.000,00000000	0,0000%	Sim
106	27/02/2029	1.000,00000000	0,0000%	Sim
107	28/03/2029	1.000,00000000	0,0000%	Sim
108	27/04/2029	0,00000000	100,0000%	Sim



ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA
PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE 2020

Declaração da Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série de sua 3ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo/SP, 12 de maio de 2020.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA
PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE 2020

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34,, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo/SP, 12 de maio de 2020.

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA
PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE 2020

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34,, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, sala 6, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 12 de maio de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo/SP, 12 de maio de 2020.

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO VI
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA
PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE 2020

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 10ª
Número da Série: 3ª
Emissor: **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, sala 6, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07.
Quantidade: 15.000 (quinze mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, 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, 12 de maio de 2020.

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA
PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE 2020

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissora: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO - 3ª EMISSÃO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.100.000,00	Quantidade de ativos: 15100
Data de Vencimento: 03/08/2021	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Hipoteca referente à fração ideal de 29,5337% do imóvel de matrícula nº 230.222; Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento; Aval de quatro pessoas físicas e a Loft Construtora e Incorporadora Ltda; Alienação Fiduciária das Cotas emitidas pela Devedora de propriedade dos Avalistas, em favor da Emissora; e Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nºs 317.774, 317.775, 317.776, 317.777, 317.778, 47.611, 109.486, 111.947 e 111.959.	

Emissora: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO - 3ª EMISSÃO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval	

Emissora: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO - 3ª EMISSÃO	
Ativo: CRI	



Série: 7	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 28/09/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis das SPEs 20, 22 e 25; (ii) Aval; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Alienações Fiduciárias de Ações/Quotas das SPEs 20, 22 e 25.	

Emissora: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO - 3ª EMISSÃO	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Fiança; e (iv) Fundo de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO - 3ª EMISSÃO	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 28/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Garantia Fidejussória; e (iv) Fundo de Reserva.	



ANEXO VIII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA
PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE 2020

Declaração do Coordenador Líder

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1356, 2º andar, sala 6, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª série da 3ª emissão ("Emissão"), em que o próprio Coordenador Líder atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão

São Paulo/SP, 12 de maio de 2020.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 12 DE MAIO DE 2020

Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão

A Emissora estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

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

Aquisição dos Terrenos e Desenvolvimento do Empreendimento Alvo

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula e cartório	Percentual do recurso recebido da Oferta	Valor aproximado	Data estimada	Habite-se	Está sob o regime de incorporação?	Montante de recursos destinados ao empreendimento decorrentes de outros CRI (R\$)
Clóvis Bueno	Rua Clóvis Bueno de Azevedo, 130 e 176	Matrícula 229.508 do 6º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP	32,59%	R\$ 14.351.745,26	05/2020 a 04/2023	[Não]	[Não]	R\$ 29.680.705,74



CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhões)										
Empreendimento	05/2020 a 10/2020	11/2020 a 04/2021	05/2021 a 10/2021	11/2021 a 04/2022	05/2022 a 10/2022	11/2022 a 04/2023	05/2023 a 10/2023	11/2023 a 04/2024	05/2024 a 10/2024	11/2024 a 04/2025
Clóvis Bueno	R\$ 12.247.432,92	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.104.312,34	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VYFWV-5HYWS-YEZUG-6FBAW

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

Daniele Marques Nunes (CPF ***.794.500-**)

Nilson Raposo Leite (CPF ***.155.984-**)

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/VYFWV-5HYWS-YEZUG-6FBAW>

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

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