

TERMO DE SECURITIZAÇÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRAÇA 122 SPE LTDA., PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 107ª (CENTÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ n.º 04.200.649/0001-07

Celebrado entre

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

na qualidade de Emissora e Securitizadora

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Agente Fiduciário

Classificação ANBIMA:

Categoria: Residencial

Concentração: Concentrado

Tipo de Segmento: Apartamento ou casas

Tipo de Contrato Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida destinados a aquisição de imóveis e desenvolvimento de empreendimento imobiliário

22 de maio de 2025

TERMO DE SECURITIZAÇÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRAÇA 122 SPE LTDA., PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 107ª (CENTÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o código 132, categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes infra identificados, na qualidade de emissora e securitizadora (“**Província**”, “**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Afiliadas”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“Agente Fiduciário”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.

“Alienação Fiduciária dos Imóveis”	A alienação fiduciária primária de imóvel, nos termos da Lei nº 9.514, conforme alterada pela Lei nº 14.711, sobre os Imóveis, outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária das Quotas, outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
“Amortização Extraordinária Facultativa”	A amortização extraordinária realizada de forma facultativa pela Devedora, ou seja, a amortização extraordinária realizada exclusivamente por decisão da Devedora, na forma e no prazo previstos nos termos do Termo de Emissão.
“Amortização Extraordinária”	A amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de Amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos, que pode ocorrer nos termos da Amortização Extraordinária Facultativa.
“Amortização Ordinária”	A amortização realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de Amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.
“Amortização”	É o pagamento de parte do principal de uma dívida, ou seja, o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal de cada Nota Comercial (e, conseqüentemente, de cada CRI), de maneira a reduzir o principal devido.
“ANBIMA”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ

	sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, da 107ª (centésima sétima) emissão, em série única, da Companhia Província de Securitização, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, da 107ª (centésima sétima) emissão, em série única, da Companhia Província de Securitização, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia”	Uma assembleia especial de investidores (Titulares dos CRI).
“Ato Societário Província”	A ata da Assembleia Geral Extraordinária, por meio da qual se aprovou um limite global de emissões de CRI, conforme indicado neste instrumento.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Termo de Emissão como “Ato Societário da Emitente” e “Atos Societários dos Garantidores”.
“Auditor Independente” ou “Contador do Patrimônio Separado”	Significa a BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, andar 3, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu

	lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Toca Incorporadora Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes nº 457, conjunto 1006, Pinheiros, CEP 05419-000, inscrita no CNPJ sob o nº 34.701.457/0001-45 (“Toca”); e (ii) Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.713, conjunto 53, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 53.255.279/0001-10 (“Elwing”).
“B3”	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado nº 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Banco Liquidante”	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Banco Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira

	com relação aos CRI.
“Boletim de Subscrição dos CRI”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo <u>“Modelo de Boletim de Subscrição”</u> .
“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais”	Cada boletim de subscrição das Notas Comerciais, cujo modelo consta dos anexos ao Termo de Emissão.
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula <u>“Cascata de Pagamentos”</u> , na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados.
“CCI”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI, sob a forma escritural, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.
“CETIP21”	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Cessão Fiduciária” ou “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, outorgada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”	Significa o <i>Código de Ofertas Públicas</i> , publicado pela ANBIMA e em vigor na presente data.
“Código ANBIMA”	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.

“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação. Para os fins deste instrumento, o Código da Operação é “CRI_107E” .
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Compromisso de Investimentos”	O compromisso de investimentos que venha a ser celebrado pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação possa ocorrer. Essas condições estão devidamente identificadas no Anexo <u>“Condições Precedentes”</u> .
“Conta Centralizadora”	A conta corrente nº 99814-9, agência 6327, do banco Itaú Unibanco S.A. (código 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Conta da Emitente” ou “Conta de Livre Movimentação”	A conta corrente de titularidade da Devedora, identificado no Termo de Emissão como “Conta da Emitente”.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Alienação Fiduciária dos Imóveis foi outorgada.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelos Avalistas, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária e pela

	Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Alienação Fiduciária de Quotas foi outorgada.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi outorgada a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Contratos de Garantia” ou “Contrato de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Termo de Emissão, para os fins do Aval e do Fundo de Despesas; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei nº 6.404.
“Coordenador Líder”	A Securitizadora, nos termos das normas da CVM aplicáveis, bem como de acordo com o disposto neste instrumento.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	A totalidade das obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas,

	honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídos aqueles que sejam detidos por: (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 107ª (centésima sétima) Emissão, em Série Única, da Securitizadora.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Data de Integralização”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização dos CRI.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária dos CRI e/ou de

	pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	O 5º (quinto) Dia Útil anterior a Data de Pagamento de cada mês.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; e (iii) Despesas Extraordinárias.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Devedora” ou “Emitente”	A PRAÇA 122 SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes nº 457, conjunto 1006, Pinheiros, CEP 05419-000, inscrita no CNPJ sob o nº 58.241.328/0001-80.
“Dia(s) Útil(eis)”	Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja

	sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios”	(i) 76,5% (setenta e seis inteiros e cinco décimos por cento) das receitas futuras oriundas da comercialização das unidades do Empreendimento Destinação, a ser desenvolvido sobre os Imóveis, incluindo o pagamento do preço de aquisição devido pelos respectivos adquirentes das unidades do Empreendimento Destinação, na forma e prazos estabelecidos no respectivo instrumento de comercialização das unidades do Empreendimento Destinação, bem como todos e quaisquer outros acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s); e (ii) todos e quaisquer direitos de crédito, existentes e futuros, detidos pela Devedora contra o Banco Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) oriundos e decorrentes da Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), de titularidade da Devedora ou outra conta vinculada de titularidade da Devedora que vier a ser acordada pelas partes e aprovada em sede de em assembleia especial de titulares de CRI, na qual serão depositados todos os recursos decorrentes dos direitos creditórios oriundos da exploração do Empreendimento Destinação, incluindo, mas não se limitando a, todos os frutos, rendimentos e aplicações, presentes e futuros, detidos pela Devedora contra o Banco Depositário.
“Documentos da Operação”	Os seguintes documentos, quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão, (ii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) os Contratos de Garantia; (v) este Termo de Securitização; (vi) o(s) compromisso(s)

	de investimentos, caso celebrado(s), nos termos do parágrafo 2º do artigo 18 da Resolução CVM 60; (vii) o Boletim de Subscrição dos CRI; e (viii) os documentos necessários à Oferta, quais sejam, o Sumário de Securitização relativo à Oferta, elaborado nos termos do Código ANBIMA, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como os aditamentos aos respectivos documentos acima mencionados e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente Operação e que venham a ser celebrados.
“Emissão”	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 107ª (centésima sétima) emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
“Empreendimento Destinação”	É o empreendimento imobiliário descrito na Tabela 1 do Anexo I do Termo de Emissão, ao qual serão destinados, de forma integral e exclusiva, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais.
“Encargos Moratórios”	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sob a Forma Escritural, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, com a interveniência da</i>

	Devedora, por meio do qual a CCI foi emitida.
“Escriturador das Notas Comerciais”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“Escriturador dos CRI”	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados no Termo de Emissão e replicados na Cláusula “Eventos de Vencimento Antecipado” , cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Termo de Emissão.
“Garantias”	A Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, na forma do Aval no âmbito das Notas Comerciais, nos termos da cláusula 4.13.3 do Termo de Emissão, e o Fundo de Despesas, quando mencionadas em conjunto, constituídas, ou a serem constituídas, conforme o caso, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, em favor da Emissora, no âmbito das Notas Comerciais.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor.

“Imóveis”	Quando referidos em conjunto, o Imóvel Lote 06 e o Imóvel Lote 09.
“Imóvel Lote 06”	O imóvel localizado na Praça Coronel Pires de Andrade nº 94, no 20º Subdistrito (Jardim América), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 32.623, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
“Imóvel Lote 09”	O imóvel localizado na Praça Coronel Pires de Andrade nº 122, antigo nº 15, no 20º Subdistrito (Jardim América), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 36.084, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
“Instituição Custodiante”	A OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. , sociedade com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, conjuntos 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.
“Integralização dos CRI”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização dos CRI”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Integralização das Notas Comerciais”	A integralização das Notas Comerciais, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização das Notas Comerciais”, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos

	financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”	Significam os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título do Fundo de Despesa ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, os quais poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de

	acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	É qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, do UK Bribery Act de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro.
“Legislação Socioambiental”	Significa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à

	saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar e; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.
“Lei nº 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
“Lei nº 14.195”	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.
“Lei nº 14.430”	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei nº 14.711”	A Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023.
“Lei nº 6.404”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei nº 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“LGPD”	A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.

“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização dos CRI e de Integralização das Notas Comerciais à Devedora, descontado das Retenções, nos termos do Termo de Emissão.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Notas Comerciais”	São as 22.000 (vinte e duas mil) notas comerciais da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora, nos moldes da Lei nº 14.195.
“Obrigações Garantidas”	Todas as obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, o que inclui, principalmente, mas não se limita ao pagamento de todo e qualquer valor devido decorrente dos Créditos Imobiliários, nos exatos termos, hipóteses e segundo as condições previstas no Termo de Emissão, abrangendo o valor do principal, juros remuneratórios, pagamento dos custos e a totalidade de demais obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, prêmios, tributos, tarifas, outros encargos (judiciais ou não), despesas relativas à cobrança de garantias e quaisquer outras obrigações, declarações e garantias, bem como as despesas de emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: (i) é destinada apenas a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento:

	(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e da CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes nos Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado e assinado com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, contendo a opinião do referido assessor, em termos satisfatórios à Securitizadora, a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas pelas partes.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) Uma pessoa jurídica, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle;

	(b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores do Fundo de Despesas; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento (inclusive), e termina na Data de Pagamento do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado ou de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso, e, portanto, dos CRI.

“Pessoas Vinculadas”	São, nos termos da Resolução da CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do coordenador líder, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“PMT”	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária das Notas Comerciais, conforme o caso), de acordo com o disposto no Termo de Emissão.
“Preço de Integralização”	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a Data de Integralização em questão.
“Prêmio Indicação de Compradores”	O prêmio a ser pago pela Devedora aos Titulares dos CRI, caso ocorra a venda, a qualquer título, de uma unidade do Empreendimento Destinação para adquirente que tenha sido indicado e apresentado pela Central Capital Gestão de Recursos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 46.791.648/0001-24, ou qualquer de seus controladores ou controladas, em montante equivalente a 3% (três inteiros por cento) do valor bruto de venda de referida unidade.
“Prêmio VGV do Projeto”	O prêmio a ser pago pela Devedora aos Titulares dos CRI, calculado com base no “VGV do Projeto” assim entendido como o valor geral

	de vendas do Empreendimento Destinação, tomando como base (a) o valor total a ser recebido pela Devedora em razão da comercialização do Empreendimento Destinação, seja através de venda das unidades autônomas, negociação de participações societárias ou demais formas de desinvestimento, deduzido de (b) despesas de corretagem, limitadas ao percentual de 5% (cinco por cento) e tributos aplicáveis ao regime especial de tributação de incorporações imobiliárias (<i>RET</i>), caso aplicável.
“Quotas”	A totalidade (100% (cem por cento)) das quotas de emissão da Devedora, e, atualmente, de titularidade dos Avalistas, quotas estas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora.
“Regime de Afetação”	O regime de afetação ao qual o Empreendimento Destinação estará submetido, nos termos da Lei nº 10.931.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados na referida conta, nos termos da Lei nº 14.430 e deste instrumento.
“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”	Significam as <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> , publicadas pela ANBIMA e em vigor na presente data.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula “Remuneração” .
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.

“Resgate Antecipado Compulsório”	O resgate antecipado das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, realizado de forma obrigatória, (i) na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou (ii) no prazo de até 4 (quatro) meses a contar da data de expedição do habite-se do Empreendimento Destinação, caso o término de tal prazo se dê anteriormente à data de vencimento das Notas Comerciais, na forma prevista na cláusula “Resgate Antecipado Compulsório” do Termo de Emissão.
“Resgate Antecipado Facultativo”	O resgate antecipado das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, realizado de forma facultativa pela Devedora, ou seja, o resgate antecipado realizado exclusivamente por decisão da Devedora, na forma e no prazo previstos no Termo de Emissão.
“Resgate Antecipado”	O resgate das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos, que pode ocorrer nos termos do Resgate Antecipado Compulsório e/ou do Resgate Antecipado Facultativo.
“Resgate Programado”	O resgate das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
“Resgate”	É o pagamento total do principal de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal de todas as Notas Comerciais, e, portanto, dos CRI, de maneira a quitar o principal devido.
“Resolução CMN 5.118”	A Resolução CMN nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

“Resolução CVM 194”	A Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 80”	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
“Resolução CVM 81”	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais.
“Retenções”	Os valores necessários para o pagamento das Despesas Iniciais (em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais), e para a constituição do Fundo de Despesas (em montante equivalente ao respectivo valor de constituição do Fundo de Despesas).
“Securitizadora” ou “Emissora”	A COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada.
“Seguros”	O pacote de seguros descrito no Anexo “ <u>Seguros</u> ”, os quais são relacionados ao Empreendimento Destinação.
“Sumário de Securitização”	O documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
“Termo de Emissão”	<i>O Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantias Real e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Praça 122 SPE Ltda., celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Avalistas.</i>

“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades imobiliárias pertencentes aos empreendimentos, nos termos dos Documentos de Operação.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “Despesas da Operação” .
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 46.773,69 (quarenta e seis mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e nove centavos).
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal ou o saldo do Valor Nominal, conforme o caso, das Notas Comerciais objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais, ou da última data de aniversário da respectiva remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido (a) dos demais encargos decorrentes das Notas Comerciais (incluindo os encargos moratórios) e quaisquer despesas relacionadas aos CRI, devidos e não pagos; e, na hipótese de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado entre o 13º (décimo terceiro) e o 18º (décimo oitavo) mês a contar da primeira data de integralização dos CRI, (b) da remuneração e demais encargos que seriam devidos pela Emitente caso tal pagamento antecipado não ocorresse, conforme estimado pela Emitente e validado pela Securitizadora, entre a data do pagamento antecipado e a data de vencimento das Notas Comerciais, trazidos a valor presente na data do pagamento antecipado, tendo por base as taxas médias referenciais dos depósitos interfinanceiros (CDI Extragrupo) negociadas no âmbito

	da B3 para prazos equivalentes aos prazos de cada data de pagamento da remuneração (sendo certo que para os valores que ocorram em datas em que não haja vencimento de DI correspondente, o referido deságio será calculado a partir da interpolação de taxas DI futuras) (“ Make-Whole ”).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, a todo tempo, o qual é equivalente a R\$ 46.773,69 (quarenta e seis mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e nove centavos).
“Valor Nominal”	O valor nominal unitário das Notas Comerciais.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .

2. **Regras de Interpretação.** O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

- (vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão.

Seção

Considerações Preliminares

- (A) A Securitizadora emitiu a CCI para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- (B) A Securitizadora vincula a CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização; e
- (C) Os CRI serão objeto da Oferta, destinados apenas a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção

Cláusulas

Capítulo

Aprovação e Emissão

1.1. **Aprovação Societária.** A Emissão dos CRI foi aprovada de forma genérica pela diretoria da Emissora, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme a assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 10 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2024, sob nº 254.783/24-7, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º do estatuto social da Emissora, um limite global de emissões de Certificados de Recebíveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio no montante total de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), sendo que os referidos certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, admitida distribuição parcial, sendo que, até a presente data, todas as emissões de Certificados realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram esse limite, cabendo apenas a assinatura nos documentos das respectivas emissões.

1.2. **Emissão.** A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei nº 9.514 e da Lei nº 14.430.

Capítulo

Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. **Vinculação dos Créditos Imobiliários.** A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela CCI) aos CRI.

2.2. **Origem dos Créditos Imobiliários.** A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931, da Lei nº 14.195 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. **Titularidade.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.

2.4. **Lastro dos CRI.** A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. **Pagamentos dos Créditos Imobiliários.** Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Securitizadora não o faça.

2.6. **Custódia.** A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

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

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931.

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

2.7. **Procedimentos de Cobrança e Pagamento.** O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

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

2.9. **Características dos Créditos Imobiliários.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular da CCI:* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários:* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados:* Os Imóveis identificados no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados:* O Cartório de Registro de Imóveis identificado no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (v) *Matrículas dos Imóveis:* As matrículas identificadas no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vi) *Situação do Registro:* O registro dos imóveis está devidamente formalizado nas respectivas matrículas identificadas no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários:* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais);
- (viii) *Atualização Monetária:* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente, conforme previsto no Termo de Emissão;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários:* Os Crédito Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível na página na internet da B3, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A remuneração dos Créditos Imobiliários será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do cálculo (exclusive); e
- (x) *Titularidade das Notas Comerciais:* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas Comerciais perante o Escriturador das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

2.10. **Disponibilização de Recursos à Devedora.** Os recursos oriundos das Integralizações dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar a respectiva Integralização das Notas Comerciais, por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

2.10.1. Os recursos de uma Integralização das Notas Comerciais existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas no Termo de Emissão e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções, conforme aplicáveis.

2.10.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes, ou dispensa, a exclusivo critério da Securitizadora, conforme aprovado pelos Titulares dos CRI, via Assembleia, ou via Boletim de Subscrição dos CRI, conforme o caso, de acordo com o Termo de Emissão.

2.11. **Destinação dos Recursos.** Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Termo de Emissão, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.11.1. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, e relacionados, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

Capítulo

Características dos CRI

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

Característica	CRI
Emissão	107ª (centésima sétima)
Série	Única
Quantidade de CRI	22.000 (vinte e dois mil)
Valor total da Série e	R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) na Data de Emissão.

da Emissão	
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	22 de maio de 2025
Data de Vencimento	30 de maio de 2028
Prazo da Emissão	1.104 (mil cento e quatro) dias corridos, contados da presente data
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Escritural
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível na página na internet da B3, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do cálculo (exclusive), de acordo com a fórmula prevista abaixo.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI não será atualizado monetariamente.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, os valores devidos a título de remuneração dos CRI serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, observado o período de carência de 12 (doze) meses contado da Data de Emissão, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”, sendo o primeiro pagamento em 29 de junho de 2026.
Pagamento da Amortização Programada	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, será pago em parcela única na Data de Vencimento dos CRI.
Garantias dos Créditos	As Garantias, conforme previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.

Imobiliários	
Regime Fiduciário	Sim
Garantia Flutuante	Não há
Subordinação	Não há
Coobrigação da Emissora	Não há
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

Fatores de Riscos	Conforme Anexo “Fatores de Risco”.
Classificação ANBIMA	Categoria: Residencial Concentração: Concentrado Tipo de Segmento: Apartamento ou casas Tipo de Contrato Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida destinados a aquisição de imóveis e desenvolvimento de empreendimento imobiliário
Código ISIN	BRPVSCCRI6P3

3.2. **Declarações.** Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

3.2.1. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que são lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

3.2.2. Os Avalistas declararam, no âmbito do Termo de Emissão, estarem aptos a figurarem como avalistas dos Créditos Imobiliários que são lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

Capítulo

Distribuição e Oferta

4.1. **Depósito, Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira.** Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e

- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. **Distribuição dos CRI.** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, portanto, a totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Oferta será conduzida pela Securitizadora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.2.2. A Securitizadora será a responsável pelo registro da Oferta na ANBIMA para fins de composição da base de dados, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 15, 16, 18, 19 e 20, conforme aplicáveis, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas.

4.3. **Dispensa de Prospecto.** Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução CVM 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. **Período de Distribuição dos CRI.** Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pela Emissora e seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

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

4.6. **Encerramento da Oferta.** O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pela Emissora, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.7. **Titularidade.** A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED. Durante a vigência dos CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.8. **Restrições de Negociação.** A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para Investidores Qualificados e ao público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende os requisitos previstos nos parágrafos 10 e 11 do artigo 33 e o inciso III do artigo 51, ambos da Resolução CVM 60.

4.9. **Pessoas Vinculadas.** Caso seja verificado pela Emissora (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Capítulo

Subscrição e Integralização

5.1. **Subscrição.** Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI ou por meio do Compromisso de Investimento pelos Investidores.

5.2. **Integralização.** Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, em atos separados ao de subscrição, conforme disposições do Boletim de Subscrição dos CRI, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI ou na forma que vier a ser pactuada no Compromisso de Investimento.

5.2.1. A Integralização dos CRI devem observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. **Preço de Integralização.** Os CRI serão integralizados pelo respectivo Preço de Integralização.

5.4. **Ágio ou Deságio.** Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio. Os CRI poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicado, o ágio ou deságio será aplicável de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização.

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. **Remuneração.** A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada a carência prevista no referido cronograma.

6.2. **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.3. **Cálculo da Remuneração.** A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.4. **Amortização Ordinária.** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, será pago em parcela única na Data de Vencimento, conforme estipulada para tanto no Cronograma de Pagamentos.

6.5. **Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI.** Os CRI serão (i) amortizados extraordinariamente, de forma proporcional, na ocorrência de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, respeitando o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI; e/ou (ii) resgatados antecipadamente, em sua totalidade, na ocorrência de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; com todo e qualquer recurso oriundo de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias.

6.5.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Termo de Emissão.

6.5.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.5.3. A correspondente Amortização Extraordinária ou o correspondente Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.5.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.5.5. A Devedora obriga-se a pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas no presente documento até as 15h (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas, sob pena de incorrer nas penalidades descritas neste instrumento.

6.6. **Valor de Pagamento Antecipado.** Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de Amortização Extraordinária ou qualquer forma de Resgate Antecipado dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.7. **Cronograma de Pagamentos.** O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de Amortização dos CRI.

6.7.1. Em caso de alteração da tabela de Amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste instrumento.

6.7.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.8. **Pagamentos.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste instrumento aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.8.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.8.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, o pagamento de Amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma do Termo de Emissão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.8.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes Resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.9. **Prêmio VGV do Projeto.** Além da Remuneração das Notas Comerciais, a Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a pagar o Prêmio VGV do Projeto, o qual será calculado da seguinte forma: **(i)** corresponderá a 5% (cinco inteiros por cento) do VGV do Projeto, caso o VGV do Projeto seja superior a R\$ 97.000.000,00 (noventa e sete milhões de reais) e inferior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); acrescido de **(ii)** 10% (dez por cento) do VGV do Projeto que supere o valor de R\$ 100.000.000,01 (cem milhões de reais e um centavo) até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais); acrescido de **(iii)** 20% (vinte por cento) do VGV do Projeto que supere R\$ 105.000.000,01 (cento e cinco milhões de reais e um centavo). As Partes esclarecem que os valores base tratados nos itens (i), (ii) e (iii) desta cláusula serão corrigidos pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com data base de fevereiro de 2025.

6.10. **Prêmio Indicação de Compradores.** Adicionalmente ao Prêmio VGV do Projeto, a Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a pagar o Prêmio Indicação de Compradores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados dos respectivos recebimentos.

6.11. O Prêmio VGV do Projeto e o Prêmio Indicação de Compradores serão revertidos integralmente em benefício dos titulares dos CRI e deverão ser pagos pela Devedora, à Securitizadora, que, por sua vez, se compromete a pagar aos titulares dos CRI, na data de pagamento da Remuneração das Notas

Comerciais imediatamente subsequente dos respectivos recebimentos, mediante depósito diretamente na Conta Centralizadora.

6.12. Para fins de apuração do Prêmio VGV do Projeto e do Prêmio Indicação de Compradores, a Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a encaminhar para a Securitizadora as informações acerca das vendas das unidades do Empreendimento Destinação, conforme relatório de acompanhamento do Empreendimento Destinação, nos termos do Anexo VII do Termo de Emissão.

Capítulo

Cascata de Pagamentos

7.1. **Cascata de Pagamentos.** Em cada Data de Verificação, será verificada a ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, observado o disposto na Cláusula “Regime de Afetação”:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto;
- (ii) Constituição ou recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Pagamento da Remuneração (e respectivos encargos) vencida e não paga, se aplicável;
- (iv) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;
- (v) Pagamento da Amortização Ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vi) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária dos CRI, se aplicável; e
- (vii) Direcionamento da integralidade dos recursos remanescentes oriundos dos Direitos Creditórios do Empreendimento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), existentes na Conta Vinculada, após o pagamento dos itens (i) a (vi) acima, à Conta de Livre Movimentação.

7.2. **Inadimplemento.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2

(dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento, sendo certo que em nenhuma hipótese a Securitizadora poderá se beneficiar de tal prerrogativa para fins de retenção de valores decorrentes de Encargos Moratórios. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior (“**Atrasos de Terceiros**”). Em caso de impontualidade, a Securitizadora se compromete a divulgar um Comunicado, exclusivamente para fins de publicidade, informando sobre a ocorrência e as medidas adotadas para regularização do débito.

Capítulo

Vencimento Antecipado

8.1. **Eventos de Vencimento Antecipado.** As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento e replicadas abaixo para facilidade de referência:

Evento de Vencimento Antecipado Automático

- (i) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais, aos instrumentos que formalizam as Garantias ou aos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis; e
- (ii) se o Termo de Emissão for declarado nulo, inválido ou inexecutável por qualquer decisão judicial ou, ainda, se for, por qualquer motivo, resiliado, rescindido ou por qualquer outra forma extinto, inclusive na hipótese de prática, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou quaisquer das sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora ou dos Avalistas, de qualquer ato visando anular, cancelar ou tornar inexecutável, por meio judicial ou extrajudicial, o Termo de Emissão, bem como quaisquer de suas respectivas cláusulas.

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos

- (iii) questionamento judicial pela Devedora, pelos Avalistas ou por qualquer empresa controlada ou coligada da Devedora ou de qualquer dos Avalistas (diretas ou indiretas), controladora (ou grupo de controle) da Devedora ou de qualquer dos Avalistas, sociedade sob controle comum, administrador da Devedora ou de qualquer dos Avalistas, incluindo, mas não se limitando a, pessoas

direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas acerca da validade ou exequibilidade do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos documentos da Oferta dos CRI, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(iv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas, das obrigações assumidas no Termo de Emissão, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI;

(v) **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas; **(b)** pedido de autofalência da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas e não devidamente elidido, no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora, por qualquer dos Avalistas, por quaisquer dos garantidores ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, conforme aplicável; ou **(e)** ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial, pela Devedora, por qualquer dos Avalistas, por quaisquer dos garantidores ou por suas Afiliadas, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou **(f)** qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas, nos termos da legislação aplicável. Entende-se por “**Afiliadas**” de uma parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela parte em questão ou por seu controlador;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária ou transferência de participação envolvendo a Devedora, que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, sem que haja a prévia aprovação dos titulares dos CRI, com exceção de quaisquer reorganizações societárias realizadas dentro do grupo econômico dos Avalistas e desde que os Srs. Daniel Toti e David Jacques Elwing (atuais controladores da Toca e da Elwing, respectivamente) permaneçam como controladores diretos e/ou indiretos da Toca e da Elwing, respectivamente;

- (vii) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na cláusula “Destinação dos Recursos” do Termo de Emissão e/ou utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
- (viii) caso a Devedora emita ou assuma novas dívidas ou se coobrigue de qualquer forma, por meio da contratação de empréstimos, financiamentos, incluindo a emissão de títulos e valores mobiliários;
- (ix) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (x) oneração ou constituição de gravame de qualquer natureza sobre os Créditos Imobiliários, os Imóveis, as Quotas ou os Direitos Creditórios, que não os expressamente previstos no Termo de Emissão e nos demais documentos da Oferta dos CRI;
- (xi) caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexecutáveis ou caso qualquer das alienações fiduciárias dos Imóveis não seja constituída como uma alienação fiduciária primária de imóvel, nos termos da Lei nº 9.514, e desde que não haja reforço ou substituição das Garantias, conforme venha a ser autorizado em assembleia de titulares de CRI;
- (xii) em caso de desapropriação total ou parcial, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização de qualquer um dos Imóveis, ou ocorrência de sinistro sobre qualquer um dos Imóveis e não haja recebimento da integralidade do valor de indenização previsto na apólice de seguro no prazo de até 90 (noventa) dias corridos da ocorrência de tal sinistro, ressalvado se efetuado o reforço ou substituição de garantia, conforme venha a ser autorizado em assembleia de titulares de CRI;
- (xiii) caso as apólices de seguro de obra do Empreendimento Destinação não sejam contratadas em até 60 (sessenta) dias contados da emissão do alvará de execução da obra, ou caso ocorra o início das obras sem a contratação de referido seguro;

- (xiv) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.600.000.00 (dois milhões e seiscentos mil reais);
- (xv) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, de qualquer dos Avalistas, de quaisquer dos garantidores ou de suas Afiliadas, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.600.000.00 (dois milhões e seiscentos mil reais);
- (xvi) não cumprimento de qualquer decisão final arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora, qualquer dos Avalistas ou quaisquer dos garantidores, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.600.000.00 (dois milhões e seiscentos mil reais);
- (xvii) realização de qualquer redução de capital social da Devedora, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI, exceto se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados;
- (xviii) alienação ou qualquer forma de transferência de qualquer um dos Imóveis, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI;
- (xix) criação de ônus sobre qualquer um dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando a hipotecas ou alienações fiduciárias da propriedade superveniente, sobre as Quotas ou sobre os Direitos Creditórios, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, exceto pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas e pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios a serem constituídas no âmbito da emissão dos CRI, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos contado de referido descumprimento para que a Devedora demonstre o cancelamento ou liberação de referido ônus;
- (xx) descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida no Termo de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou nos documentos relacionados aos CRI, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) dias corridos contado

da data do recebimento pela Devedora, conforme aplicável, da notificação enviada pela Securitizadora a respeito de referido descumprimento;

(xxi) provarem-se falsas ou revelarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emitente ou por quaisquer sociedades integrantes de seu grupo econômico que figurem como signatários no Termo de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou nos documentos relacionados aos CRI, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) dias corridos contado da data do recebimento de comunicação enviada pela Securitizadora a respeito de referido descumprimento;

(xxii) caso a Devedora ou por quaisquer sociedades integrantes de seu grupo econômico que figurem como garantidoras venha a ser impedida, a qualquer tempo, de operar qualquer área dos Imóveis em razão da não obtenção ou da irregularidade de licenças, e tal impedimento não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar de sua ocorrência, prorrogáveis por igual período, caso a Devedora (i) apresente planejamento para tal superação; e (ii) comprove estar sendo diligente no cumprimento do mesmo;

(xxiii) a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelos Avalistas ou por quaisquer sociedades integrantes de seu grupo econômico que figurem como garantidoras, ou em relação à regular ocupação/construção dos Imóveis, exceto se, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, seja comprovada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xxiv) mudança ou alteração no objeto social da Devedora;

(xxv) aquisição pela Devedora de novos ativos que agreguem novos negócios ou atividades não exercidas pela Devedora na data de formalização do Termo de Emissão;

(xxvi) se ocorrer imissão provisória do poder expropriante na posse de qualquer dos Imóveis em razão de ação ou procedimento expropriatório;

(xxvii) protesto de títulos contra a Devedora, qualquer dos Avalistas ou quaisquer dos garantidores, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), reajustado pelo IPCA desde a Data da Emissão, por cujo pagamento a Devedora, qualquer dos Avalistas ou quaisquer dos garantidores seja responsável, salvo se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceitas pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;

(xxviii) distribuição de dividendos ou de rendimentos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas/quotistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista neste instrumento, ou no caso de inadimplemento de qualquer obrigação prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou nos documentos relacionados aos CRI, ressalvada a distribuição de rendimentos devida à Rosanne Landecker, inscrita no CPF sob o nº 174.310.358-10 no percentual máximo de 23,5% (vinte e três inteiros e cinco décimos por cento), na forma prevista Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, desde que (i) haja caixa suficiente na sociedade para a realização de tal distribuição, e (ii) no mesmo ato seja resguardado o percentual remanescente, ou seja, de, no mínimo, 76,5% (setenta e seis inteiros e cinco décimos por cento), como garantia no âmbito da emissão dos CRI;

(xxix) concessão, pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas, de empréstimos, mútuos ou perdão de dívidas de qualquer natureza em favor de terceiros, inclusive seus controladores;

(xxx) oneração ou transferência de ativos e marcas da Devedora e/ou dos garantidores, exceto por aqueles expressamente autorizados nos termos dos Documentos da Operação, exceto as garantias dadas pelos garantidores em favor do Empreendimento Destinação;

(xxxi) celebração, pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas, de quaisquer negócios ou transações com partes relacionadas que não tenham sido previamente aprovadas pelos titulares dos CRI, exceto as garantias dadas pelos garantidores em favor do Empreendimento Destinação;

(xxxii) exceto por motivos de doença grave ou falecimento, a ausência do Sr. Daniel Toti de suas funções executivas na Toca ou na Devedora; ou

(xxxiii) caso as obras do Empreendimento Destinação não se iniciem em até 30 (trinta) dias após a aprovação do projeto e expedição do alvará de execução das obras, a contar da presente data e sua conclusão, representada pela expedição do habite-se e do AVCB, não ocorra até 24 (vinte e quatro) meses após a expedição do alvará de execução das obras.

8.1.1. A ocorrência de quaisquer dos eventos listados nas alíneas “i” e “ii” da cláusula 8.1. acima acarretará o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, sendo que a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, e exigir o pagamento do que for devido.

8.1.2. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas “iii” a “xxxiii” da cláusula 8.1. acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, se houver, a Securitizadora convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma assembleia de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.1.3. A Securitizadora deverá decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, acrescido dos demais encargos, multas e quaisquer acessórios, caso, após efetuadas as convocações para realização da assembleia especial de investidores, nos termos deste Termo de Securitização, não seja observado quórum para instalação e/ou deliberação da referida assembleia especial de investidores em primeira e segunda convocações.

8.1.4. Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.1.5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora efetuará o pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração incorrida e não paga até a data da efetiva liquidação das Notas Comerciais e dos demais encargos decorrentes das Notas Comerciais (incluindo os encargos moratórios) e quaisquer despesas relacionadas aos CRI, devidos e não pagos, adicionado do *Make-Whole* (conforme acima definido), em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento, pela Emitente, de comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Emitente sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta cláusula serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Securitizadora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

8.1.6. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, da ocorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais, imediatamente após a ocorrência ou declaração, conforme o caso.

Capítulo

Garantias

9.1. **Constituição.** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.2. **Disposições Comuns a Todas as Garantias.** As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

9.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

9.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

9.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas

previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

9.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados no respectivo Contrato de Garantia.

9.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

9.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, de modo que a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

9.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura e os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

9.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI.

9.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

9.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

9.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei nº 9.514.

9.3. **Regime de Afetação.** O Empreendimento Destinação estará submetido ao Regime de Afetação e, portanto, os Direitos Creditórios oriundos das Unidades desse empreendimento, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, constituem patrimônio de afetação separado e, portanto, nos termos da Lei nº 4.591, respondem apenas pelas obrigações a eles vinculadas. Por outro lado, as Garantias sobre os ativos daqueles empreendimentos que **não** contam com Regime de Afetação serão utilizadas para satisfação da totalidade das Obrigações Garantidas, sem qualquer limitação.

9.4. **Aval.** Os Avalistas constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas, nos termos e nas condições estipuladas no Termo de Emissão.

9.5. **Alienação Fiduciária dos Imóveis.** Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

9.6. **Alienação Fiduciária de Quotas.** Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

9.7. **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.** Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.8. **Fundo de Despesas.** Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, irá constituir um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da emissão das Notas Comerciais e da oferta dos CRI, conforme descrito na cláusula 10.5 abaixo.

9.9. As garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis e de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão constituídas mediante o registro **(i)** do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de situação do respectivo Imóvel; e **(ii)** do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade da Devedora.

Capítulo

Despesas

10.1. **Despesas da Operação.** Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto no Termo de Emissão.

10.2. **Responsabilidade pelas Despesas da Operação.** As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora e, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto no Termo de Emissão e neste instrumento a esse respeito.

10.3. **Pagamento das Despesas da Operação.** A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

10.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores das Retenções, nos termos do Termo de Emissão e deste instrumento.

10.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos nos Documentos da Operação perante qualquer Cartório e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores, nos termos do Termo de Emissão.

10.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de

cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Fundo de Despesas;
- (ii) Valores relacionados aos recebíveis relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (iii) Devedora, com recursos próprios; e
- (iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

10.3.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos no Termo de Emissão e refletidos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula “Reembolso de Despesas”.

10.3.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, conforme deliberação em Assembleia convocada para este fim.

10.3.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

10.3.7. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

10.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

10.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia para esse fim ou pela Securitizadora, em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, sendo escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora.

10.4. **Reembolso de Despesas.** A Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora.

10.4.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites do Termo de Emissão e deste instrumento.

10.4.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

10.4.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Termo de Emissão e neste instrumento.

10.4.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

10.4.5. Após a efetivação dos pagamentos das Despesas da Operação, Retenções e transferências, e desde que as Obrigações Garantidas estejam adimplidas e que não tenha ocorrido qualquer evento de vencimento antecipado iminente ou em curso das Notas Comerciais e dos CRI, nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, os recursos remanescentes oriundos da arrecadação dos Direitos Creditórios, já descontado os custos e despesas operacionais relacionados à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Direitos Creditórios, e líquido de impostos, serão transferidos para a Conta de Livre Movimentação.

10.5. **Fundo de Despesas.** O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Termo de Emissão e replicados neste instrumento.

10.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos do Termo de Emissão.

10.5.2. A verificação do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.

10.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá encaminhar comunicação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora **(i)** recompor o Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da comunicação mencionada acima, por meio da utilização de recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, **(ii)** encaminhar, na mesma data da recomposição, extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora. Caso a Devedora não recomponha o Fundo de Despesas nos termos do item “i”, acima, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização; ainda, a Securitizadora utilizará, caso existentes/suficientes, os recursos oriundos da arrecadação dos Direitos Creditórios para recompor o Fundo de Despesas.

10.5.4. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

10.5.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor de Constituição do Fundo de Despesas e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas foi o valor mensal das Despesas Recorrentes. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor de Constituição do Fundo de Despesas e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas também serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados, conforme aplicável.

Capítulo

Patrimônio Separado

11.1. **Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. **Separação Patrimonial.** O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o Resgate de todos os CRI, nos termos da Lei nº 14.430.

11.3. **Isenção do Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o Resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. **Administração do Patrimônio Separado.** A Securitizadora, sujeita às disposições do Termo de Emissão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta

Centralizadora, bem como das parcelas de Amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

11.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

11.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

11.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

11.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

11.5. **Investimentos Permitidos.** Os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título do Fundo de Despesas ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

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

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

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

11.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei nº 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.6.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o Resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6.3. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas,

observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60; e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(b)”, da Resolução CVM 60.

11.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

11.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.7. **Requisitos Normativos.** Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iv) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (v) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.8. **Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Adquirente, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, nesse caso, será aplicado o disposto nas Cláusulas acima.

11.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário.

11.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Cláusula “Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados” o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

11.8.3. Exclusivamente no caso dos eventos previstos nos itens “(i)” a “(iv)” acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens da cláusula 11.8.3 acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

11.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

11.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens acima em caso de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

11.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente Resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.6.1. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.6.1. seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

Capítulo **Securitizadora**

12.1. **Obrigações.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;

- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;

- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão de primeira instância judicial e/ou administrativa;

- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente pela Assembleia;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de pagamento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;

- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus

livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

12.2. **Declarações.** A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
- (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas; e
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;
- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse, ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

12.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.3. **Remuneração.** Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

12.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

12.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo

Agente Fiduciário

13.1. **Nomeação.** A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

13.2. **Prazo.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do Resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

13.3. **Obrigações.** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;

- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

- (xiii) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xiv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- (xvi) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei nº 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do Resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei nº 14.430;
- (xvii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- (xviii) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxi) Divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes

ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

13.4. **Declarações.** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas; e

- (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato da Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e nos demais cartórios competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto aos CRI na B3 nos termos da Cláusula 2.6.4 acima. 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, (i) segundo convencionados pelas partes no Contrato de

Alienação Fiduciária de Imóveis, os Imóveis, correspondem em conjunto, conforme critérios estabelecidos no instrumento, o valor de R\$37.234.810,74 (trinta e sete milhões e duzentos e trinta e quatro mil e oitocentos e dez reais e setenta e quatro centavos) na data de assinatura deste Termo de Securitização, não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, dos Imóveis objeto da garantia; (ii) com base no capital social da Devedora representado na presente data, as Quotas, em conjunto, correspondem ao valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), conforme seu respectivo instrumento; e (iii) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, não foi determinado valor em garantia pela falta de celebração de contratos que vão compor, logo, não há valor em garantia na presente data. Cada Direito Creditório será atualizado e acompanhado, conforme seu respectivo instrumento. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado. A garantia fidejussória dos Avalistas pessoas físicas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor terceiros;

- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

13.5. **Substituição.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

13.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

13.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

13.6. **Remuneração.** Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

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

13.6.2. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento.

13.6.3. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6.4. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleias. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou

obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 (“**Ofício**”); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6.5. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17.

13.6.6. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados na forma acima, conforme o caso.

Capítulo

Assembleia

14.1. **Assembleia.** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60.

14.2. **Competência da Assembleia.** Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. **Convocação.** A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto na Cláusula 14.3.3 abaixo, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iii) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

14.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo de antecedência será de 15 (quinze) dias.

14.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430 ou regulamentação vigente.

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

14.3.5. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão encaminhadas ao Agente Fiduciário.

14.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.3.7. Para fins exclusivos da Assembleia, convocada para aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado sem qualquer ressalva apontada pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado, caso esta não seja instalada por falta de quórum suficiente, referidas demonstrações financeiras serão consideradas automaticamente aprovadas.

14.3.8. A primeira convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá

informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

14.3.9. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

14.3.10. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.11. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.4. **Instalação.** A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia deve ser instalada em primeira

convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

14.5. **Local.** A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

14.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

14.6. **Presidência.** A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

14.7. **Representantes da Securitizadora.** Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. **Comparecimento do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.9. **Comparecimento de Terceiros.** A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e 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.

14.10. **Deliberações.** Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

14.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*), seja em primeira convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

14.10.2. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.10.3. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

14.11. **Cálculo de Quórum.** Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.12. **Vinculação.** As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se

abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.13. **Alterações sem Assembleia.** O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação ou na regulamentação em vigor.

14.14. **Instrução de Voto.** Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

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

14.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

14.16. **Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário.** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação.

14.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes 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 Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

14.17. **Responsabilidade da Securitizadora.** A Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora.

14.18. **Consulta Formal.** É permitido aos investidores votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos investidores, caso em que os investidores terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação. O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciassecritizadora.com.br e/ou <https://www.vortex.com.br/>), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos investidores. A manifestação dos Investidores deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador na data da publicação da consulta formal. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos investidores será considerada como abstenção. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

Capítulo

Término

15.1. **Extinção.** Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

15.2. **Quitação.** Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de Resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo

1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei nº 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

15.3. **Saldo do Patrimônio Separado.** Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, no Fundo de Despesas e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão devolvidos para a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis.

15.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar aos Titulares dos CRI os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”.

Capítulo

Fatores de Risco

16.1. **Fatores de Risco.** O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Capítulo

Tributação

17.1. **Tratamento Tributário.** Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

Capítulo

Publicidade

18.1. **Local de Publicação.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de Resgate, Amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciasecuritizadora.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei nº 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

18.2. **Local de Divulgação Demais Informações.** As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo

Registro

19.1. **Custódia e Registro.** O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

Capítulo

Comunicações

20.1. **Comunicações.** Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 04.571-925

São Paulo - SP

At.: Monica Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / Middle_office@provinciasecuritizadora.com.br
(este último para preço unitário do ativo)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020

São Paulo - SP

A/C.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

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

20.2. **Recebimento.** Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

20.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

20.2.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da operação de securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

20.3. **Mudança de Dados.** A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

20.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo

Disposições Gerais

21.1. **Indenização.** A Devedora, nos termos do Termo de Emissão, obrigou-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, despesas e/ou perdas e danos diretos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas daquele instrumento, consoante decisão judicial ou administrativa transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

21.1.1. O pagamento da indenização acima será realizado pela Devedora no prazo e na forma previstos no Termo de Emissão.

21.1.2. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente.

21.1.3. Na hipótese acima, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária.

21.1.4. Caso a Devedora não assuma a defesa, nos termos acima, esta deverá reembolsar ou pagar o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias,

boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

21.1.5. O pagamento previsto acima abrange inclusive honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.

21.1.6. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora, os montantes restituídos.

21.2. **Securitizadora Indene.** Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora.

21.3. **Sucessão.** O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

21.4. **Negócio Jurídico Complexo.** As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.5. **Ausência de Renúncia de Direitos.** Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.5.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.5.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.6. **Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade.** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.7. **Irrevogabilidade e Irretratabilidade.** Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.8. **Aditamentos.** Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

- (vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (viii) Atender exigências apresentadas por Cartórios, Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

21.8.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

21.9. **Anexos.** Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.10. **Vigência.** Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.11. **Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.12. **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, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

21.13. **Execução Específica.** A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.14. **Proteção de Dados.** As Partes, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a observar a LGPD, notadamente no que se refere às informações a que tiver acesso, por meio do presente instrumento, relacionadas a uma pessoa natural identificada ou identificável (“**Dados Pessoais**”), e se compromete a adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger Dados Pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, divulgação ou outra forma de tratamento ilícito, sendo plenamente responsável caso ocorra qualquer descumprimento em relação a legislação. As Partes deverão monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade e a de seus funcionários e subcontratados com as respectivas obrigações de proteção de Dados Pessoais no âmbito da Operação. Quando solicitado pela outra Parte, com razoabilidade e antecedência, e deverão prestar as informações pertinentes a estes controles de forma célere e eficiente.

21.14.1. A ocorrência de incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos titulares e às Partes, deverão ser comunicados por escrito imediatamente após tomar conhecimento do incidente, considerando-se a urgência e materialidade do incidente em questão. Os dados pessoais deverão ser tratados como confidenciais pelas partes, com o mesmo nível de segurança que trata as suas informações sigilosas, mesmo após a resolução deste instrumento.

21.14.2. A Devedora e os Garantidores consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

21.15. **Liberdade Econômica.** As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.16. **Assinatura Digital.** Para todos os fins e efeitos legais, as Partes concordam e convencionam que (i) este instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme vigor, na Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, e da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; (ii) o local de celebração deste instrumento é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado, ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este instrumento em local diverso; e (iii) a data de assinatura deste instrumento é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada. Para os fins da presente cláusula, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitará a segurança, validade jurídica, autenticidade e integridade da assinatura digital por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento.

21.16.1. As Partes concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física deste instrumento, bem como sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (dias) dias, a contar da data da exigência, o que em qualquer caso não afetará a existência, validade e eficácia do negócio jurídico praticado por meio de assinatura digital. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente instrumento são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes possuem autorização e poderes para assim agir.

21.16.2. As Partes concordam que a data deste instrumento é a data indicada abaixo, de maneira que, ao longo de todo o instrumento, sempre que expressões como “nesta data”, “na presente data” ou similares são utilizadas, referem-se à data constante nesta cláusula, o que será aplicável também para os casos em que o processo de coleta de assinaturas digitais de todos os signatários do presente instrumento se estenda e seja concluído em data posterior à data abaixo prevista. Nesse caso, os efeitos deste instrumento retroagirão até a data aqui indicada, independentemente da data da assinatura eletrônica das Partes.

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

Capítulo

Legislação Aplicável e Foro

22.1. **Legislação Aplicável.** Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

22.2. **Foro.** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, os signatários firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de 2 (duas) testemunhas em razão da adoção de assinaturas eletrônicas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 22 de maio de 2025.

leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

Assinado
LETICIA VIANA RUFINO
33236036800

D4Sign



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

jej@vortex.com.br

Assinado
JOSE EDUARDO GAMBOA
JUNQUEIRA
42308529830
D4Sign



vgh@vortex.com.br

Assinado
VITORIA GUIMARAES
HAVIR
40947011846
D4Sign



Anexo
Cronograma de Pagamentos

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

27	30/08/2027	0,0000%	Sim	Não
28	29/09/2027	0,0000%	Sim	Não
29	30/10/2027	0,0000%	Sim	Não
30	29/11/2027	0,0000%	Sim	Não
31	30/12/2027	0,0000%	Sim	Não
32	30/01/2028	0,0000%	Sim	Não
33	28/02/2028	0,0000%	Sim	Não
34	30/03/2028	0,0000%	Sim	Não
35	29/04/2028	0,0000%	Sim	Não
36	30/05/2028	100,0000%	Sim	Não

Anexo

Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Liberação possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Liberações somente serão realizadas se a comprovação da implementação integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido verificada pela Securitizadora.

- (a) a perfeita formalização dos Documentos da Operação (com exceção do boletim de subscrição dos CRI, do eventual Compromisso de Investimento e do Anúncio de Encerramento), entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da operação, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;
- (b) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo escriturador das Notas Comerciais;
- (c) obtenção e/ou o cumprimento por parte da Devedora e dos Avalistas, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos no Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos Atos Societários, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*), constituição e registro de garantias adicionais devidamente demonstrado através do envio de via protocolizada perante a JUCESP, dos Atos Societários e quaisquer outros documentos aplicáveis para os devidos fins;
- (d) comprovação do protocolo do Ato Societário da Emitente e dos Atos Societários dos Garantidores perante a JUCESP;
- (e) comprovação do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente, sob pena de configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária e, consequentemente, de um evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais;
- (f) comprovação do protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de

Alienação Fiduciária de Quotas no respectivo Cartório de Registro de Títulos e Documentos mencionado em cada um dos referidos instrumentos, sob pena de configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária e, consequentemente, de um evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais;

- (g) conclusão do processo de *due diligence* dos Imóveis, da Devedora e dos Avalistas e recebimento, em até 2 (dois) Dias Úteis antes da primeira data de liquidação da Oferta, do *checklist* de auditoria concluído da Devedora e dos Avalistas e do relatório de auditoria concluído dos Imóveis, elaborados pelos assessores legais, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora, e na data de liquidação dos CRI (ou antes), da opinião legal final assinada, atestando (a) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da emissão e da Oferta, e (b) a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e a obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. Tal opinião deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;
- (h) envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Avalistas à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo VI ao Termo de Emissão;
- (i) registro do Termo de Securitização perante a B3; e
- (j) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a respectiva integralização.

As constatações previstas acima serão realizadas pela Securitizadora e exclusivamente com base em relatórios e informações disponibilizado à Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão.

Anexo

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas no Termo de Emissão e replicadas neste Anexo (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

- Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pela Devedora, para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição de imóveis e ao pagamento de despesas referentes a obras de construção do Empreendimento Destinação identificado na Tabela 1 abaixo (“**Despesas Imobiliárias**”):

Tabela 1 – Identificação do Empreendimento Destinação

Empreendimento Destinação	Proprietário (Denominação / CNPJ)	Endereço	Matrícula e RGI competente	Empreendimento Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI (dd/mm/aaaa)	Possui habite- se	Está sob o regime de incorporação (na data de emissão)
Praça Iguatemi	Praça 122 SPE Ltda. CNPJ: 58.241.328/0001-80	Praça Coronel Pires de Andrade, nº 94 e nº 122, no 20º Subdistrito (Jardim América), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01456- 050	Matrículas nº 32.623 e nº 36.084, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não	Não

- A forma de utilização dos recursos no Empreendimento Destinação está descrita na Tabela 2 abaixo:

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos no Empreendimento Destinação

Empreendimento Destinação	Proprietário (Denominação / CNPJ)	Endereço	Matrícula e RGI competente	Finalidade da Utilização dos Recursos
Praça Iguatemi	Praça 122 SPE Ltda. CNPJ: 58.241.328/0001-80	Praça Coronel Pires de Andrade, nº 94 e nº 122, no 20º Subdistrito (Jardim América), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01456-050	Matrículas nº 32.623 e nº 36.084, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Pagamento do preço de aquisição dos Imóveis / Despesas referentes a obras de construção do Empreendimento Destinação

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato ou comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos para fins de comprovação da aquisição dos Imóveis; contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção do Empreendimento Destinação e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer

outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com Cartórios, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Cédula, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, que o Empreendimento Destinação não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

10. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista neste instrumento.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

11. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3 - Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão ao Empreendimento Destinação a serem alocados (destinados) em cada semestre (R\$)

Ano	1º Semestre (R\$)	2º Semestre (R\$)	Total (R\$)
2025	R\$ 20.737.969,00 (vinte milhões, setecentos e trinta sete mil e novecentos e sessenta e nove reais)	R\$ 1.262.031,00 (um milhão, duzentos e sessenta e dois mil e trinta e um reais).	R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais)

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o cronograma indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um evento de vencimento antecipado. Ademais, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

12. Para fins de comprovação da aplicação acima, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Destinação no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto.

13. Os recursos a serem destinados ao Empreendimento Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimento Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daquele inicialmente previsto na Tabela 1, refletindo nas demais tabelas as especificações dos novos imóveis, desde que mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização.

14. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório de Verificação e deverá enviar

seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

15. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Anexo
CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 22 de maio de 2025
--	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	23708	TIPO DE CCI	Integral, sem garantia real, representando 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais emitidas no âmbito da 1ª emissão de notas comerciais escriturais da Devedora
--------------	-------	---------------	-------	--------------------	--

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04571-925	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, conjuntos 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Higienópolis					
CEP	90520-002	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: PRAÇA 122 SPE LTDA.					
CNPJ: 58.241.328/0001-80					
ENDEREÇO: Avenida Pedroso de Moraes nº 457, conjunto 1006, Pinheiros					
CEP	05419-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO

Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantias Real e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Praça 122 SPE Ltda. celebrado em 22 de maio de 2025 (“Termo de Emissão”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), na Data de Emissão.

6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	22 de maio de 2025 (“ Data de Emissão ”).
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado, nos termos do Termo de Emissão, as Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.103 (mil cento e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 29 de maio de 2028.
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“ Valor Nominal Unitário ”).
QUANTIDADE	22.000 (vinte e duas mil) Notas Comerciais.
VALOR TOTAL DA SÉRIE	R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) na Data de Emissão.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“ B3 ”) no informativo diário disponível na página na internet da B3, acrescida exponencialmente de <i>spread</i> (sobretaxa) de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A remuneração das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do cálculo (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na

	cláusula 4.3.1.1 do Termo de Emissão.
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou do resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, os valores devidos a título de remuneração das Notas Comerciais serão pagos, pela Fiduciante 1, em parcelas mensais e sucessivas, observado o período de carência de 12 (doze) meses contado da data de emissão das Notas Comerciais, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Item, 8 abaixo, sendo o primeiro pagamento em 26 de junho de 2026.
ENCARGOS MORATÓRIOS	Sem prejuízo da remuneração das Notas Comerciais, em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, a: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA ANTECIPADA FACULTATIVA	Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais em circulação, nos termos do Termo de Emissão.
RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO	A Devedora se obrigou, nos termos e na forma do Termo de Emissão, a realizar o resgate antecipado total compulsório das Notas Comerciais no prazo de até 4 (quatro) meses a contar da data de expedição do habite-se do Empreendimento (conforme definido no Termo de Emissão), caso o término de tal prazo se dê anteriormente à data de vencimento das Notas Comerciais.
LOCAL DE PAGAMENTO	Na forma descrita no Termo de Emissão.

7. IMÓVEIS VINCULADOS À CCI

(a) imóvel localizado na Praça Coronel Pires de Andrade nº 94, no 20º Subdistrito (Jardim América), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01456-050, objeto da matrícula nº 32.623, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e

(b) imóvel localizado na Praça Coronel Pires de Andrade nº 122, antigo nº 15, no 20º Subdistrito (Jardim América), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01456-050, objeto da matrícula nº 36.084, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Emissão	22/05/2025	0,0000%	-	-
1	27/06/2025	0,0000%	Não	Sim
2	29/07/2025	0,0000%	Não	Sim
3	29/08/2025	0,0000%	Não	Sim
4	26/09/2025	0,0000%	Não	Sim
5	29/10/2025	0,0000%	Não	Sim
6	28/11/2025	0,0000%	Não	Sim
7	29/12/2025	0,0000%	Não	Sim
8	29/01/2026	0,0000%	Não	Sim
9	26/02/2026	0,0000%	Não	Sim
10	27/03/2026	0,0000%	Não	Sim
11	28/04/2026	0,0000%	Não	Sim
12	29/05/2026	0,0000%	Não	Sim
13	26/06/2026	0,0000%	Sim	Não
14	29/07/2026	0,0000%	Sim	Não
15	28/08/2026	0,0000%	Sim	Não
16	28/09/2026	0,0000%	Sim	Não
17	29/10/2026	0,0000%	Sim	Não
18	27/11/2026	0,0000%	Sim	Não
19	29/12/2026	0,0000%	Sim	Não
20	29/01/2027	0,0000%	Sim	Não
21	26/02/2027	0,0000%	Sim	Não
22	29/03/2027	0,0000%	Sim	Não

23	28/04/2027	0,0000%	Sim	Não
24	28/05/2027	0,0000%	Sim	Não
25	28/06/2027	0,0000%	Sim	Não
26	29/07/2027	0,0000%	Sim	Não
27	27/08/2027	0,0000%	Sim	Não
28	28/09/2027	0,0000%	Sim	Não
29	29/10/2027	0,0000%	Sim	Não
30	26/11/2027	0,0000%	Sim	Não
31	29/12/2027	0,0000%	Sim	Não
32	28/01/2028	0,0000%	Sim	Não
33	25/02/2028	0,0000%	Sim	Não
34	29/03/2028	0,0000%	Sim	Não
35	28/04/2028	0,0000%	Sim	Não
36	29/05/2028	100,0000%	Sim	Não

Anexo

Despesas da Operação

Despesas Flat

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	ELA	Fixo	R\$ 55.000,00	14,53%	R\$ 64.350,06
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$ 16.000,00	11,15%	R\$ 18.007,88
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 16.000,00	11,15%	R\$ 18.007,88
Escrituração de NC	Vórtx	Fixo (por NC)	R\$ 4.500,00	16,33%	R\$ 5.378,27
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,0039680%	0,00%	R\$ 1.416,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,0027780%	0,00%	R\$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,0290000%	0,00%	R\$ 6.402,69
Registro CCI	B3	% da CCI	0,0010000%	0,00%	R\$ 220,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,0300000%	0,00%	R\$ 6.600,00
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Vórtx	Fixo	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Auditoria das DF (ICVM 600) - 1ª Parcela Anual	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R\$ 3.555,00	11,15%	R\$ 4.001,13
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
				Total	R\$ 163.776,13

Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Vórtx	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Escrituração da Nota Comercial	Vórtx	Anual	R\$ 4.500,00	9,65%	R\$ 4.980,63
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.555,00	11,15%	R\$ 4.001,13
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
Banco Liquidante	Itaú	Mensal	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 270,00	0,00%	R\$ 270,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 242,00
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 176,00
				Total	R\$ 33.719,82

Custos de Manutenção
Total Mensal
R\$ 1.383,51
R\$ 221,36
R\$ 166,02
R\$ 415,05
R\$ 4.001,13
R\$ 79,00
R\$ 550,00
R\$ 270,00
R\$ 291,55
R\$ 242,00
R\$ 176,00
R\$ 7.795,61

Descrição das Despesas da Operação

São as despesas da operação listadas a seguir:

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

(a) (a.1) pela Emissão será devida a parcela única no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) e (a.2) pela distribuição dos CRI, será devida a parcela única no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), a serem pagas à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.555,00 (três mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“**Taxa de Administração**”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável,

após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) **Remuneração Extraordinária da Securitizadora.** Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI; (c.2) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de covenants financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas; (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R\$ 200,00 (duzentos reais) por 2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira; e (c.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações;

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

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

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

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a.1) acima, a título de “*abort fee*”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

(ii) **Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.** O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;

(c) parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação de Recursos, sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2026 e as demais a cada semestre, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação de Recursos oriundos da Nota Comercial, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “(c)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar;

(d) caso haja necessidade de realização de Assembleia ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou *conference call*, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos,

pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias Especiais, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em *calls* ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

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

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

(g) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, proteger ou, ainda, aqueles necessários decorrentes da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emitente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, à Securitizadora e à Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emitente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emitente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário,

tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 (“**Ofício**”); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emitente e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrentes de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CRI, será devido o valor anual de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

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

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

(iv) **Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI.** A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por série, em parcelas mensais, pela escrituração dos CRI e R\$ 79,00 (setenta e nove reais), por conta, peço serviço de banco liquidante, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

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

(vi) **Remuneração do Auditor Independente.** A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00

(três mil reais), em parcelas anuais devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

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

(a) pelo registro das Notas Comerciais, será devido o valor único de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela escrituração das Notas Comerciais, será devido o valor anual de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

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

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

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

- (ix) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (x) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;
- (xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia de Titulares dos CRI;
- (xiii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo, mas não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

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

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

(xix) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo III do presente instrumento; e

(xx) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente.

Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emitente conforme proposta a ser apresentada.

Eventuais custos suportados pela Securitizadora conforme cláusulas acima, com recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsados pela Emitente diretamente na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos, ou descontados dos valores a serem depositados na Conta da Emitente.

Todos os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (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, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora

São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Termo de Emissão a esse respeito.

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI

São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aqueles referentes à sua transferência;
- (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Anexo

Fórmulas

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), no informativo diário disponível na página na internet da B3 (“**Taxa DI**”), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI**” ou “**Remuneração**”).

A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do cálculo (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J = Valor dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

k = Número total de Taxas DI consideradas no período, sendo “ n ” um número inteiro;

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

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

Onde:

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

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

$$\text{FatorSpread} = [\text{spread}/100 + 1]^{\text{DUP}/252}$$

Onde:

$\text{spread} = 6,0000$; e

DUP = número de Dias Úteis entra a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive,

sendo “DUP” um número inteiro.

Observações:

- 1) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) 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.
- 3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- 4) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.
- 5) Para efeito do cálculo de TDI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior a data do cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emitente quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI, para a qual a Emitente e os Avalistas serão convocados, que terá como objeto a deliberação, pelos titulares de CRI, do novo parâmetro de remuneração dos CRI. Tal assembleia deverá ser realizada de acordo com os prazos e demais condições previstas no Termo de Securitização. Até a deliberação

da taxa substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, a última Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação.

Caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a sobre a taxa substitutiva, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora estará obrigada a resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar a totalidade das Notas Comerciais, sem multa ou prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da decisão dos titulares dos CRI sobre a taxa substitutiva, pelo Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da última data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais. Nesta hipótese, para cálculo da Remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

Anexo

Declaração da Securitizadora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o código 132, categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes infra identificados (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 107ª Emissão, em Série Única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) Nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias e a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no *Termo de Securitização Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Praça 122 SPE Ltda., para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 107ª (centésima sétima) Emissão da Companhia Província de Securitização*, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) As informações prestadas por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o nº 132, encontra-se atualizado.

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

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., sociedade com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, conjuntos 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Termo de Securitização Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Praça 122 SPE Ltda., para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 107ª (centésima sétima) Emissão da Companhia Província de Securitização*, celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**") declara à **Companhia Província de Securitização**, sociedade anônima devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o código 132, categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Securitizadora, (i) o Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) o Boletim de Subscrição dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (iv) o Termo de Securitização; (v) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização); (vi) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização); e (vi) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (v) acima.

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

Instituição Custodiante

Anexo

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020

CEP 05425-020

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu sócio diretor estatutário Ana Eugênia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: 15.461.802.00-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 107ª

Número das Séries: Única

Emissor: **Companhia Província de Securitização**, CNPJ nº 04.200.649/0001-07

Quantidade: 22.000 (vinte e dois mil) CRI

Espécie: N/A

Forma: Escritural

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

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Anexo
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: [●]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS						Nº [●]
Via Digital							
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no <i>Termo de Securitização Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Praça 122 SPE Ltda., para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 107ª (centésima sétima) Emissão da Companhia Província de Securitização</i>, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (abaixo identificados), referente à 107ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização").							
EMISSION							
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o código 132, categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora")							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	22/05/2025	30/05/2028	107	única	22.000	R\$ 1.000,00	R\$ 22.000.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI							
Amortização				Juros Remuneratórios			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento			Taxa		Forma de Pagamento	
O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI não será atualizado monetariamente	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização			Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual		Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização	

		ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível na página na internet da B3, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO			
Lastro:	A totalidade dos Créditos Imobiliários		
Forma:	Nominativa e Escritural		
Agente Fiduciário:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88		
Data do Termo de Securitização:	22/05/2025		
Garantias:	A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; e (iv) Fundos Fundo de Despesas.		
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Nome, ou Denominação Social:		CPF ou CNPJ:	
[•]		[•]	
Endereço:	N.º	Complemento:	
[•]	[•]	[•]	
Cidade:	UF:	País:	
[•]	[•]	[•]	
CRI SUBSCRITOS			
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI	Valor Total a ser Integralizado	
[•]	[•]	[•]	
	[•]	[•]	
	[•]	[•]	
	[•]	[•]	

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO		
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, podendo sua Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização) ser diferente da data de celebração do Boletim de Subscrição. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O “Preço de Integralização” significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização		
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES		
O Subscritor neste ato <u>declara</u>, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 107ª Emissão de CRI da Emissora. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização. O Subscritor igualmente <u>declara</u> que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização e no Sumário de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI. O Subscritor, neste ato, <u>declara</u> ainda: (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI; (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;		

- (iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- (v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (vi) ter ciência de que a Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora, sendo que a Emissora atuará na distribuição dos CRI sem a contratação de instituição intermediária nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60;
- (vii) ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (viii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- (ix) que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (**“Resolução CVM 30”** e **“Investidor Profissional”**, respectivamente);
- (x) que, sendo fundo de investimento, não recebe aplicação de recursos oriundos de regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, Estados, Distrito, Federal e Municípios (**“RPPS”**), constituídos nos termos da Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, uma vez que é vedado aos fundos de investimento que recebem recursos de RPPS aplicar, direta ou indiretamente, em ativos de emissão de companhias securitizadoras, nos termos da Resolução CMN 3.922, de 25 de novembro de 2010;
- (xi) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
- (xii) ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (xiii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (**“B3”**), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- (xiv) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) a Devedora e os Garantidores (conforme definidos no Termo de Securitização), na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Créditos Imobiliários, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir

- com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;
- (xv) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;
 - (xvi) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
 - (xvii) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
 - (xviii) que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;
 - (xix) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta, o relatório de auditoria jurídica;
 - (xx) que leu o Sumário de Securitização e o Termo de Securitização, estando de acordo, especialmente, com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
 - (xxi) que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
 - (xxii) que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;
 - (xxiii) assume que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contêm a totalidade das informações fornecidas pela Devedora e Garantidores à Emissora, e, nesse sentido, isenta a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;
 - (xxiv) que não foi procurado pela Emissora por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pela Emissora do caráter reservado das informações disponibilizadas;
 - (xxv) ter pleno conhecimento de que a Emissora não atuou como consultor financeiro, jurídico ou agente em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;
 - (xxvi) ter pleno conhecimento de que a participação da Emissora não implica, por parte da Emissora: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do

investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;

- (xxvii) saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
- (xxviii) que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
- (xxix) isentar de forma ampla, irrevogável e irretratável, a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora;
- (xxx) ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre a Emissora e desta com a Devedora e os Garantidores, e que a Emissora foi remunerada pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xxxi) que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e
- (xxxii) (i) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, [•] de [•] de [•]

[•]

Subscritor

Companhia Província de Securitização

Emissora

Testemunha:

Nome:

CPF nº:

Nome:

CPF nº:

Anexo

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). 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 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

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, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades 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 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249. Já a

alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à Contribuição para o COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

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, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023). 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, 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.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, 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. 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, com a redação dada pela Lei nº 9.605.

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 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), 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, conforme artigo 24-A da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com a redação dada pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023.

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.

Embora a Lei nº 9.430 tenha definido a alíquota mínima como 17%, a mencionada IN RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação.

IOF

IOF/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 Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025, em substituição à revogada Resolução CMN 4.373), 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 dos recursos, conforme Decreto 6.306 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.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Anexo

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as

Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo, (ii) impacto no preço de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRI, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário, (iii) risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los, (iv) dificuldades para acessar seu capital investido, (v) aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) publicou a Resolução CMN nº 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN nº 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de

crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões

desfavoráveis aos interesses dos investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do

artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de pagamento das Despesas serem arcados pelos Titulares de CRI

As Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento das Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas serão pagas preferencialmente dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados

operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora e dos Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora ou pelos Garantidores poderá comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Termo de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Termo de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI e de coordenador líder da oferta dos CRI, não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que

“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

A Lei nº 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Além disso, inexistente mercado ativo de negociação de créditos similares aos Crédito Imobiliários, de modo que a Emissora poderá ter dificuldades para vender tais Créditos Imobiliários, representado ativos de baixa liquidez. Deste modo, em caso ocorrência do descasamento acima referido e impossibilidade de alienação dos Créditos Imobiliários, não haverá recursos disponíveis para pagamento dos CRI, o que gerará perdas aos Investidores.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora, e não recebimento de recursos pelos Titulares dos CRI.

Risco relacionado à não realização de auditoria dos Direitos Creditórios

Os Direitos Creditórios não serão objeto de auditoria financeira e jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originarem os Direitos Creditórios sejam formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios, que pode ter um efeito material adverso no recebimento do fluxo financeiro dos Direitos Creditórios, impactando o valor da garantia e o pagamento dos CRI.

Riscos de insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Riscos decorrentes da formalização e constituição das Garantias

O instrumento que formaliza a garantia referente à alienação fiduciária dos Imóveis encontra-se assinado nesta data, todavia, o registro do respectivo instrumento na matrícula do respectivo Imóvel, perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca do imóvel alienado fiduciariamente, será concluído posteriormente à liquidação dos CRI.

O registro do instrumento que formaliza a garantia referente à alienação fiduciária na matrícula do respectivo Imóvel, perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca do imóvel alienado fiduciariamente é condição para constituição da garantia real imobiliária, nos termos do art. 23, da Lei nº 9.514, de modo que a garantia não estará constituída até que se efetive o registro, sendo certo que, na hipótese de necessidade de acesso às Garantias, a Securitizadora não poderá acessar tal garantia, enquanto esta não estiver plenamente constituída.

Risco referente a ausência de seguro

Não foram apresentadas apólices de seguro. Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo as obras do Empreendimento Destinação, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, estes estarão sujeitos a prejuízos decorrentes de tais sinistros. Desta forma, eventuais sinistros ocorridos nas obras do Empreendimento Destinação, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI ou no valor das Garantias.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou

indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. 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 e das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Termo de Emissão e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

A presente Emissão 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 rigores 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 a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente os Créditos Imobiliários mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um evento de vencimento antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. O investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para investidores qualificados e público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos termos do artigo 51, §2º, inciso III da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do artigo 33 e §10º da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Há eventos de vencimento antecipado não automáticos, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros

recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série, em cada Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade da respectiva Série integralizados em cada Data de Integralização), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser adquiridos pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

No âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não foi apresentado laudo de avaliação dos Imóveis, de forma que não é possível atestar se estes e, consequentemente, a garantia, estão de acordo com o valor de mercado.

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Ausência de auditoria financeira dos recebíveis e a contratação de agente de monitoramento

Os Direitos Creditórios não serão objeto de auditoria financeira e jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originarem os recebíveis sejam formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios, que podem ter um efeito material adverso no recebimento do fluxo financeiro dos recebíveis, impactando o valor da garantia e o pagamento dos CRI. Ainda, a Emissora assumirá como verdadeiras todas as informações prestadas pela Devedora acerca dos recebíveis, não havendo qualquer tipo de análise, validação e monitoramento por parte da Emissora com relação aos recebíveis, sendo que a Devedora, assumiu a integral e exclusiva responsabilidade por eventuais inconsistências nas informações relativas dos recebíveis. A falta de agente de monitoramento dos recebíveis pode ter um efeito material adverso no recebimento do fluxo financeiro dos recebíveis, impactando o valor da garantia e o pagamento dos CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora e aos Avalistas, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e dos Avalistas para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e dos

Avalistas, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

A existência de passivos ambientais, tributários, condominiais ou ainda, a existência de débitos de protestos, poderá representar passivo e/ou, em um cenário extremo, ensejar a paralisação da obra (exclusivamente nos passivos ambientais), o que poderá impactar negativamente os CRI.

No âmbito da presente Oferta, foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Operação. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Dessa forma, o processo de auditoria legal conduzido em relação à emissão dos Créditos Imobiliários e dos CRI, para os fins da Oferta, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, de modo que foram verificadas apenas determinadas informações relacionadas a aspectos ambientais, regulatórios e contingências que não garantem, de qualquer forma, o integral atendimento, pela Devedora das legislações vigentes, contingências relevantes e certidões. Eventuais contingências e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Ainda, no âmbito da auditoria jurídica realizada para a aquisição dos Imóveis, foram constatados os seguintes apontamentos:

- a. Riscos relacionados a irregularidade das áreas construídas: verificou-se inconsistências quanto à área construída do Imóvel Lote 06, uma vez que a matrícula do referido imóvel registra a existência de área edificada, enquanto o Cadastro Municipal nº 083.063.0006-8 o classifica como terreno sem construção. A existência de área construída edificada sem autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Imóvel Lote 06, caso a referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição do imóvel, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais

do imóvel e, consequentemente, o patrimônio e a rentabilidade dos CRI. Ainda, a ausência de regularização das áreas construídas pode gerar incertezas em relação a metragem do terreno e das construções e desconformidade em relação às licenças concedidas, os tributos recolhidos e às autorizações para funcionamento das atividades desenvolvidas no imóvel. Por meio dos documentos apresentados no âmbito da auditoria jurídica, não foi possível verificar a regularização das áreas construídas.

- b. Riscos ambientais: foi constatada a presença de espécie arbórea listada no Decreto nº 30.443, de 20 de setembro de 1989, para a respectiva quadra, caracterizando restrição de natureza ambiental sobre o patrimônio. Tais restrições podem afetar negativamente as garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis e de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios outorgadas, na medida em que limitam a utilização dos bens, comprometem eventuais construções e a geração de receitas provenientes de sua exploração, além de imputarem à Devedora obrigações relacionadas à preservação e manutenção da área restrita.
- c. Riscos fiscais: não foi apresentado o Relatório de Situação Fiscal emitido via e-CAC, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, contendo o detalhamento de eventuais débitos com exigibilidade suspensa, sua origem e respectivos valores, em nome de determinadas sociedades que os vendedores detêm participação. Dessa forma, na hipótese de existência de execuções fiscais contra as referidas empresas, a alienação dos Imóveis pode ser caracterizada como fraude contra credores, podendo representar risco à segurança jurídica da operação, com potencial de comprometer o lastro da Operação, bem como afetar os direitos creditórios cedidos e a validade da alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis.
- d. Riscos relacionados a processos judiciais: existem processos judiciais em trâmite contra empresas das quais os vendedores figuram como sócios. Ainda que os processos estejam vinculados à pessoa jurídica, e não diretamente à pessoa física dos vendedores, há risco de eventual redirecionamento de execução ou desconsideração da personalidade jurídica. Considerando que não há garantia de êxito favorável à empresa, a depender do resultado final e do patrimônio da executada, pode haver comprometimento a tentativa de constrição de bens, bem como questionamentos quanto à validade da alienação dos Imóveis, especialmente caso restem insuficientes os bens da empresa e/ou da Vendedora para satisfazer eventual execução.

Por fim, até o fechamento do relatório de auditoria, determinadas certidões apresentadas no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidas, de modo que tais certidões encontram-se vencidas na data de celebração dos Documentos da Operação, portanto, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que podem causar prejuízos à Emissão e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

Desapropriação

Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

A Devedora e os Garantidores podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Termo de Emissão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

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

Atuação do Agente Fiduciário em outra emissão do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

Não comprovação da Destinação de Recursos

Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários devido a destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da emissão até a Data de Vencimento. Caso não haja a efetiva comprovação da destinação de recursos até a Data de Vencimento, poderá ser interpretada a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a emissão e os investidores.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.

Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Ti po	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CR I	20J0612532	R\$ 32.400.000,00	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CR I	20J0705977	R\$ 8.100.000,00	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CR I	21B0591574	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CR I	22H1318883	R\$ 36.900.000,00	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR I	22H1319855	R\$ 43.100.000,00	43100	CDI + 5,5000 %	16	2	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR I	22H1320252	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,5000 %	16	3	18/08/2022	26/09/2025	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR I	22I0867063	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,5000 %	20	1	19/09/2022	28/09/2027	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR I	23K0020405	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	09/11/2023	28/11/2030	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	
CR A	CRA02300V0V	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 3,0000 %	7	ÚNICA	15/12/2023	29/12/2033	GENIAL	Adimplente	
CR I	24D2944088	R\$ 48.614.805,00	48614805	IPCA + 9,0000 %	55	1	15/04/2024	25/04/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel

CR I	24D3057483	R\$ 12.153.702,00	12153702	10,5%	55	2	15/04/2024	27/06/2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CR I	24G1896218	R\$ 72.200.000,00	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/2024	31/07/2034	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CR I	24K1726028	R\$ 50.000.000,00	50000000	IPCA + 10,0000 %	85	ÚNICA	13/11/2024	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Fiança
CR I	24L1347285	R\$ 8.008.000,00	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚNICA	06/12/2024	20/12/2028	SOMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	24L1790108	R\$ 91.875.000,00	91875	CDI + 1,1500 %	1	1	17/12/2024	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CR I	24L1790261	R\$ 188.125.000,00	188125	IPCA + 9,1146 %	1	2	17/12/2024	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CR I	24L1790264	R\$ 26.250.000,00	26250	IPCA + 9,1146 %	1	3	17/12/2024	15/07/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CR I	24L1790330	R\$ 43.750.000,00	43750	IPCA + 9,5000 %	1	4	17/12/2024	15/12/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CR I	24J3510650	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,2500 %	79	ÚNICA	17/12/2024	19/12/2028	BOULEVARD JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR I	24L2473636	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 9,5500 %	92	ÚNICA	18/12/2024	17/12/2029	PATRIMONIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR I	24L2014595	R\$ 50.000.000,00	50000	4,35%	88	ÚNICA	20/12/2024	07/02/2028	PAGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CR I	24L0004210	R\$ 40.000.000,00	40000000	IPCA + 9,4000 %	87	1	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CR I	24L2414903	R\$ 40.000.000,00	40000000	IPCA + 11,4000 %	87	2	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CR I	24L0004208	R\$ 25.000.000,00	25000000	IPCA + 11,9000 %	87	3	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CR I	25B0237669	R\$ 21.056.502,00	21056502	IPCA + 9,0000 %	76	1	04/02/2025	20/12/2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imóvel
CR I	25B0237710	R\$ 50.000,00	50000	IPCA + 9,0000 %	76	2	04/02/2025	20/12/2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imóvel

CR I	25B2867899	R\$ 149.000.000,00	149000	IPCA + 11,5000 %	93	ÚNICA	24/02/2025	25/04/2029	SUMMUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CR I	25B2991504	R\$ 74.124.000,00	74124	Não há	90	ÚNICA	20/02/2025	25/02/2028	DIAMOND PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR I	25B3690940	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,9500 %	94	ÚNICA	24/02/2025	21/08/2028	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CR I	23J1255114	R\$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 6,8600 %	39	1	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CR I	23J1263506	R\$ 103.106.000,00	103106	IPCA + 10,0000 %	39	2	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CR I	23J1261488	R\$ 39.235.000,00	39235	IPCA + 11,0000 %	39	3	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CR I	24D3204079	R\$ 86.959.000,00	86959	CDI + 1,4000 %	48	1	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CR I	24D3204401	R\$ 202.905.000,00	202905	IPCA + 7,4000 %	48	2	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CR I	24D3204753	R\$ 51.152.000,00	51152	9%	48	3	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CR I	25E0175587	R\$ 262.500.000,00	2,63E+08	IPCA + 0,7500 %	101	1	07/05/2025	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CR I	25E0186266	R\$ 52.500.000,00	5250000	IPCA + 10,0000 %	101	2	07/05/2025	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CR I		R\$ 35.000.000,00	3500000	IPCA + 11,0000 %	101	3	07/05/2025	15/10/2032	CASH ME	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel

Termo de Securitização CRI Praça 122 - ELA Advogados 22052025 Versão 03 pdf

Código do documento 1a8d866d-b4f1-4752-b69d-c1a61f3ea7ac



Assinaturas



LETICIA VIANA RUFINO:33236036800

Certificado Digital

leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

Assinou



JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830

Certificado Digital

jej@vortx.com.br

Assinou



VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846

Certificado Digital

vgh@vortx.com.br

Assinou

Eventos do documento

23 May 2025, 10:36:36

Documento 1a8d866d-b4f1-4752-b69d-c1a61f3ea7ac **criado** por EICHENBERG, LOBATO, ABREU & ADVOGADOS ASSOCIADOS (716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email:ela@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2025-05-23T10:36:36-03:00

23 May 2025, 10:38:26

Assinaturas **iniciadas** por EICHENBERG, LOBATO, ABREU & ADVOGADOS ASSOCIADOS (716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email: ela@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2025-05-23T10:38:26-03:00

23 May 2025, 10:46:37

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846 **Assinou**

Email: vgh@vortx.com.br. IP: 163.116.224.118 (163.116.224.118 porta: 27786). Dados do Certificado:

C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB

v5,OU=A3,CN=VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846. - DATE_ATOM: 2025-05-23T10:46:37-03:00

23 May 2025, 11:12:49

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LETICIA VIANA RUFINO:33236036800 **Assinou** Email:

leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br. IP: 179.94.203.135 (179-94-203-135.user.vivozap.com.br porta:

12804). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC

SERASA RFB v5,OU=A3,CN=LETICIA VIANA RUFINO:33236036800. - DATE_ATOM: 2025-05-23T11:12:49-03:00

23 May 2025, 12:19:36

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830

Assinou Email: jej@vortex.com.br. IP: 163.116.228.152 (163.116.228.152 porta: 13802). Dados do Certificado:

C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC DIGITALSIGN RFB

G3,OU=A1,CN=JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830. - DATE_ATOM: 2025-05-23T12:19:36-03:00

Hash do documento original

(SHA256):9301d66a241c95ad45ed67b1c429d52bc395bb0f52317cc8835ca0c9b40c76e8

(SHA512):a04dc325de1bc0cf11c376e0a3c9fb3f952d31f1921ce14a8b7ba777575bd34d3e37f966aa736c3288ff46028232b707026dcd6e392e4febddec3828600f4cab

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.