

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 188ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA)
EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CLASSE ÚNICA, DA**



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

como Securitizadora e Emissora

e



HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Titulares dos CRI

Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários

Classificação ANBIMA:

Categoria: Corporativo

Concentração: Concentrado

Tipo de Segmento: Imóvel Comercial e/ou lajes corporativas

Tipo de Contrato Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida

datado de

30 de setembro de 2026

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (1) **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o n.º 132, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora dos CRI, titular dos Créditos Imobiliários, administradora do Patrimônio Separado e Intermediária líder da Oferta (“Securitizadora”, “Emissora” ou “Província”); e

- (2) **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112, Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de agente fiduciário, representando a comunhão dos Titulares dos CRI, bem como na qualidade de banco liquidante dos CRI, de escriturador das Notas Comerciais, de escriturador dos CRI e de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI (“Agente Fiduciário”, “Banco Liquidante CRI”, “Escriturador NC”, “Escriturador CRI” e “Instituição Custodiante”, conforme o caso, ou “Hedge”).

A Securitizadora e o Agente Fiduciário são doravante designados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

Quadro de Definições. Para os efeitos deste Termo de Securitização, os termos e expressões grafados em letra maiúscula, empregados no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos no quadro abaixo, ressalvados aqueles definidos ao longo do corpo deste instrumento ou de seus Anexos, observado que os termos e expressões não definidos neste Termo de Securitização terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão:

“AFI”	A alienação fiduciária de bem imóvel constituída pela Devedora sobre as Unidades CRI 188, suas acessões, benfeitorias, construções e matrículas resultantes, nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de AFI.
“AFI Terracap”	A alienação fiduciária constituída pela Devedora sobre o Imóvel em favor da Terracap, em razão do parcelamento do preço de sua aquisição, existente na Data de Emissão, nos termos da Cláusula 10.4.2 (<i>Alienação Fiduciária Existente e Quitação perante a Terracap</i>).
“Afiliada”	Com relação a qualquer pessoa, cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, direta ou indireta, de tal pessoa e/ou de seus respectivos sócios ou acionistas.
“AFQ”	A alienação fiduciária da totalidade das Quotas e dos respectivos Direitos Econômicos, constituída pelos Garantidores AFQ, nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de AFQ.
“Agente de Medição”	A Plataforma Trinus, inscrita no CNPJ n.º 28.788.205/0001-00, responsável pela análise orçamentária, pela medição inicial e pelo acompanhamento físico-financeiro mensal das obras do Empreendimento, pela emissão dos Relatórios de Medição e pela certificação do Orçamento de Obra Certificado, nos termos do Contrato de Medição.
“Agente de Monitoramento”	A CCC Monitoramento Ltda., inscrita no CNPJ n.º 32.314.623/0001-25, responsável pelo monitoramento financeiro mensal das contas do Empreendimento e dos Recebíveis, pelo cálculo das Razões de Garantia, pelo

	reporte das informações financeiras relacionadas às Liberações e pela emissão dos Relatórios de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento.
“Agente Fiduciário”, “Banco Liquidante CRI”, “Escriturador NC”, “Escriturador CRI” e “Instituição Custodiante”	A Hedge,.
“Amortização”	O pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, de modo a reduzir o principal devido.
“Amortização Extraordinária”	A Amortização realizada de forma antecipada em relação à Data de Vencimento, seja de forma compulsória (Amortização Extraordinária Compulsória), seja de forma facultativa (Amortização Extraordinária Facultativa).
“Amortização Extraordinária Compulsória”	A Amortização Extraordinária dos CRI realizada de forma obrigatória, em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, nas hipóteses previstas na Cláusula 7.7 (<i>Amortização Extraordinária Compulsória</i>).
“Amortização Extraordinária Facultativa”	A Amortização Extraordinária dos CRI realizada em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, por decisão unilateral da Devedora, nos termos da Cláusula 7.8 (<i>Amortização Extraordinária Facultativa</i>).
“Amortização Ordinária”	A Amortização realizada na Data de Vencimento, em parcela única (bullet), nos termos da Cláusula 7.6 (<i>Amortização Ordinária</i>).
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexos”	Os anexos que integram este Termo de Securitização, listados na Cláusula 23.15 (<i>Anexos</i>).
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 59, §3º da Resolução CVM 160.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	Os investimentos em ativos de renda fixa com liquidez diária, de baixo risco, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., quais sejam: (i) fundos de investimento 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 de instituições financeiras de primeira

	linha com liquidez diária; e (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional, excetuando-se títulos indexados a IPCA, e/ou do BACEN, observada a regulamentação aplicável. Em todas as hipóteses, a Securitizadora optará por investimentos com remuneração atrelada ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário) ou à SELIC, desde que haja opções disponíveis na respectiva data de aplicação, observadas as condições aqui estabelecidas. Caso não haja, na respectiva data de aplicação, opções de investimento disponíveis que atendam às condições aqui estabelecidas, a aplicação dos recursos será submetida à deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI). São expressamente vedadas (i) a aplicação de recursos no exterior; (ii) a aplicação em instrumentos financeiros sem liquidez diária; e (iii) a realização de aplicações em instrumentos financeiros emitidos, geridos, administrados ou em que figure como contraparte a Securitizadora ou qualquer sociedade integrante de seu grupo econômico.
“Assembleia (CRI)” ou “Assembleia”	A assembleia geral de Titulares dos CRI, convocada, instalada e cujas matérias são deliberadas na forma do Capítulo 16 (<i>Assembleia de Titulares dos CRI</i>).
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e nos documentos constitutivos das partes dos Documentos da Operação para a realização da Operação, a emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e a celebração dos Documentos da Operação, conforme definidos no Termo de Emissão.
“Atraso Físico”	A diferença, expressa em pontos percentuais, entre o percentual acumulado de avanço físico previsto para determinada data-base no Cronograma de Obras e o percentual acumulado de avanço físico efetivamente realizado na mesma data-base, conforme apurada pelo Agente de Medição no respectivo Relatório de Medição. Para fins de esclarecimento, caso o avanço físico previsto seja de 13% (treze por cento) e o avanço físico realizado seja de 10% (dez por cento), o Atraso Físico será de 3 (três) pontos percentuais.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	A BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas nos termos do Termo de Emissão.

“Avaliador Independente”		A empresa avaliadora independente responsável pela elaboração e pela atualização do Laudo de Avaliação, à escolha da Securitizadora, dentre as seguintes: (i) Cushman & Wakefield; (ii) CBRE; (iii) Colliers; (iv) Binswanger Brasil; (v) Newmark Brasil; e (vi) Capright.
“Avalistas” “Patrocinadores”	ou	Ruy Guerra de Andrade Hernandez, inscrito no CPF sob o n.º 021.948.041-96, e Luiz Felipe Guerra de Andrade Hernandez, inscrito no CPF sob o n.º 021.929.211-60, na qualidade de avalistas e Patrocinadores, nos termos do Termo de Emissão.
“B3”		A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
“Boletim de Subscrição”		Cada boletim de subscrição por meio do qual os Investidores Profissionais subscrevem os CRI, na forma do modelo constante do Anexo XI.
“Cash Sweep”		O mecanismo de destinação da integralidade dos Recebimentos Líquidos à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 7.7.1 (<i>Cash Sweep</i>).
“Cash-Out”		O montante correspondente a até R\$ 4.650.000,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), equivalente à soma de (i) R\$ 3.150.000,00 (três milhões, cento e cinquenta mil reais) e (ii) a diferença positiva entre R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e 50% (cinquenta por cento) do valor das parcelas vincendas efetivamente devido à Terracap, observado que o montante efetivamente pago à Terracap não integra o Cash-Out, a ser liberado à Devedora, na Conta da Devedora (Livre Movimentação), após a apresentação do Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap, nos termos da Cláusula 5.4.4 (<i>Cash-Out</i>).
“CCI”		As cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários.
“CETIP21”		O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação de ativos administrado e operacionalizado pela B3.
“CF”		A cessão fiduciária dos Recebíveis vinculados às Unidades CRI 188, constituída pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de CF.
“Código Civil”		A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“Código de Processo Civil”		A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
“Compromisso Investimento”	de	Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Companhia

	Provincia de Securitização, a ser firmado concomitantemente com o Boletim de Subscrição.
“Condições Precedentes”	Em conjunto, as Condições Precedentes Iniciais e as Condições Precedentes de Liberação, todas listadas no Anexo III deste instrumento e no Termo de Emissão.
“Condições Precedentes de Liberação”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente implementadas para que cada Liberação, após a Primeira Liberação, possa ocorrer, conforme listadas no Anexo III deste instrumento.
“Condições Precedentes Iniciais”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente implementadas para que a Primeira Liberação possa ocorrer, conforme listadas no Anexo III deste instrumento.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 98029-7, agência n.º 0393, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade e movimentação exclusiva da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado e destinada ao recebimento ou ao pagamento, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e de quaisquer valores oriundos das Garantias.
“Conta da Devedora (Fundo de Obras)”	A conta corrente n.º 65719-7, agência n.º 0919, do Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Devedora, destinada exclusivamente ao recebimento das Liberações e ao pagamento dos Custos Elegíveis.
“Conta da Devedora (Livre Movimentação)”	A conta corrente n.º 49159-7, agência n.º 0919, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade e livre movimentação da Devedora, pela qual o Cash-Out será por ela retirado.
"Contador do Patrimônio Separado"	A LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 1737 – Belenzinho, CEP: 03172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, o auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-lo.
“Contas do Patrimônio Separado”	Em conjunto, a Conta Centralizadora e as subcontas ou registros contábeis segregados nela mantidos para fins de individualização do Fundo de Obras, do Fundo de Juros e do Fundo de Despesas.
“Contrato de AFI”	O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI.
“Contrato de AFQ”	O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Direitos Econômicos em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre os Garantidores AFQ, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade

	de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual é constituída a AFQ.
“Contrato de CF”	O “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
“Contrato de Medição”	O instrumento de contratação do Agente de Medição, celebrado entre o Agente de Medição, na qualidade de contratado, a Securitizadora, na qualidade de contratante, e a Devedora, na qualidade de interveniente e responsável pelo custeio.
“Contrato de Monitoramento”	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado entre o Agente de Monitoramento, na qualidade de contratado, a Securitizadora, na qualidade de contratante, e a Devedora, na qualidade de interveniente e responsável pelo custeio.
“Contratos de Financiamento”	Cada contrato de financiamento imobiliário celebrado entre um adquirente de Unidade e uma instituição financeira para financiamento da respectiva aquisição.
“Contratos de Garantia”	Em conjunto: (i) o Termo de Emissão, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) o Contrato de AFI; (iii) o Contrato de AFQ; e (iv) o Contrato de CF.
“Contratos de Recebíveis”	Cada instrumento de que decorram Recebíveis, incluindo os contratos de compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de direitos aquisitivos de Unidades CRI 188, os contratos de locação de Unidades CRI 188 e os Contratos de Financiamento.
“Contratos Relevantes do Empreendimento”	Os contratos celebrados pela Devedora com fornecedores e prestadores de serviços relevantes das obras do Empreendimento, assim entendidos aqueles cujo valor individual seja igual ou superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ou que sejam assim qualificados pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, nos termos do Termo de Emissão.
“Controle”, “Controlada” e “Controladora”	O controle societário na acepção do artigo 116 da Lei 6.404, aplicando-se, respectivamente, à sociedade controlada e à pessoa controladora.
“Covenants”	As obrigações de fazer e de não fazer e os índices e parâmetros que devem ser observados pela Devedora, pelos Garantidores e pelos Intervenientes Anuentes, previstos no Termo de Emissão, incluindo as Razões de Garantia.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a integralidade dos valores devidos por força das Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, a Multa de Pré-Pagamento, os Encargos Moratórios, as multas, as penalidades, as indenizações, os

	prêmios de seguro, as Despesas da Operação e demais acessórios, principais e acessórios, presentes e futuros.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 188ª (centésima octogésima oitava) emissão, em 2 (duas) séries, de classe única, da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, emitidos nos termos deste Termo de Securitização.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles (i) de titularidade da Devedora, de qualquer Garantidor, de qualquer Interveniente Anuente, de suas respectivas Afiliadas e Partes Relacionadas, bem como de seus administradores e respectivos cônjuges e parentes até o segundo grau; (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 Série 1”	Os CRI da 1ª (primeira) série da Emissão, lastreados nas Notas Comerciais da 1ª (primeira) série.
“CRI Série 2”	Os CRI da 2ª (segunda) série da Emissão, lastreados nas Notas Comerciais da 2ª (segunda) série.
“Cronograma de Integralização”	O cronograma indicativo de integralização das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, constante do Anexo I do Termo de Emissão, replicado no Anexo I deste Termo de Securitização, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento.
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento, validado pelo Agente de Medição, constante do Termo de Emissão, conforme atualizado de tempos em tempos.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos dos CRI constante do Anexo I, deste Termo de Securitização.
“Curso Normal dos Negócios”	As operações praticadas pela Devedora no desenvolvimento ordinário do Empreendimento, em condições de mercado e observados o Orçamento de Obra Certificado, a Destinação de Recursos e os Covenants, excluídas, em qualquer caso, as operações de natureza financeira, incluindo mútuos, adiantamentos e antecipações de receitas.

“Custo a Incorrer”	50% (cinquenta por cento) do montante necessário para a conclusão física e financeira das obras do Empreendimento, apurado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição imediatamente anterior à respectiva Data de Verificação.
“Custo Elegível”	50% (cinquenta por cento) do somatório (i) do custo de aquisição do Imóvel; (ii) do custo de obra do Empreendimento efetivamente incorrido, incluindo o custo de administração; e (iii) do custo de fit-out do Empreendimento, assim entendidos os custos efetivamente incorridos e diretamente relacionados à adequação e à instalação das áreas internas do Empreendimento para sua utilização ou ocupação, incluindo o custo de administração, em todos os casos conforme apurado e certificado pelo Agente de Medição no respectivo Relatório de Medição.
“Custo Incorrido Elegível”	Exclusivamente para fins de cálculo das Razões de Garantia, o Custo Elegível acumulado e efetivamente incorrido até a respectiva Data de Verificação, conforme certificado pelo Agente de Medição, observado que será liberado uma única vez, a cada mês, devendo cada Liberação considerar somente o incremento ainda não objeto de Liberação anterior, sempre sujeito ao saldo e à mecânica do Fundo de Obras.
“Data de Conclusão das Obras”	A data limite para a conclusão das obras do Empreendimento e a obtenção do Habite-se, qual seja, março de 2028, admitida a prorrogação exclusivamente nos termos do Termo de Emissão.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de setembro de 2026 de setembro de 2026.
“Data de Integralização”	Cada data em que ocorrer uma Integralização, conforme o Cronograma de Integralização, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3 (seguimento Balcão B3).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de Remuneração e/ou de Amortização dos CRI, conforme indicada no Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo I deste Termo de Securitização.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento, conforme indicado no Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo I deste Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e de Vencimento Antecipado.
“Data de Verificação”	O 5º (quinto) Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, quando serão apuradas as Razões de Garantia, o enquadramento dos Fundos e o cumprimento dos Covenants.
“Declaração de Adimplência e Veracidade”	A declaração firmada pela Devedora e pelos Avalistas, nos termos do modelo constante do Termo de Emissão.

“Despesas da Operação”	Em conjunto, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, conforme discriminadas no Anexo V deste Termo de Securitização.
“Despesas Extraordinárias”	As despesas eventualmente necessárias à manutenção da Operação, à defesa dos direitos dos Titulares dos CRI e/ou à excussão das Garantias, classificadas como tais no Anexo V deste Termo de Securitização.
“Despesas Iniciais”	As despesas de natureza não recorrente necessárias à implementação da Operação, classificadas como tais no Anexo V deste Termo de Securitização, incluindo o Fee de Estruturação.
“Despesas Recorrentes”	As despesas de natureza periódica necessárias à manutenção da Operação, classificadas como tais no Anexo V, deste Termo de Securitização.
“Destinação de Recursos”	A destinação dos recursos líquidos captados por meio da Operação, a ser observada pela Devedora nos termos do Capítulo 6 (<i>Destinação dos Recursos</i>) e do Anexo IV.
“Desvio de Orçamento”	O desvio positivo apurado entre o custo de obra do Empreendimento projetado para conclusão e o Orçamento de Obra Certificado vigente, corrigido pelo INCC, conforme apurado pelo Agente de Medição no respectivo Relatório de Medição.
“Devedora”	A Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, constituída sob a forma de sociedade de propósito específico, com sede no SCS Quadra 09, Bloco A, Sala 1.105, Parte 17, Edifício Parque Cidade Corporate, Asa Sul, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.308-200, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.867.439/0001-57, na qualidade de emitente das Notas Comerciais e devedora dos Créditos Imobiliários.
“Devolução do Cash-Out”	O aporte, direto ou indireto, pelos Patrocinadores, diretamente na Devedora, de recursos em montante total equivalente ao Cash-Out, nos termos do Termo de Emissão.
“Dia Útil”	Significa para 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) que não seja 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 Econômicos”	Todos os lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio, distribuições, bonificações, reduções de capital, devoluções de adiantamento para futuro aumento de capital, reembolsos, haveres e demais valores, presentes e futuros, atribuíveis às Quotas, bem como o produto de sua alienação.

“Documentos da Operação”	Em conjunto: (i) os Atos Societários; (ii) o Termo de Emissão; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Medição; (vii) o Contrato de Monitoramento; (viii) os Boletins de Subscrição; (ix) os documentos da Oferta exigidos pela Resolução CVM 160; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos acima.
“Efeito Adverso Relevante”	Qualquer evento, fato ou circunstância que (i) comprometa, em razão de alteração na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou patrimonial da Devedora, de qualquer Avalista, da Holding ou de qualquer Interveniente Anuente, ou nos seus negócios, bens ou ativos, a capacidade da respectiva parte de cumprir as obrigações assumidas nos Documentos da Operação; (ii) comprometa a capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora, de qualquer Avalista, da Holding ou de qualquer Interveniente Anuente de cumprir pontualmente as respectivas obrigações assumidas perante a Securitizadora ou os Titulares dos CRI nos termos dos Documentos da Operação; (iii) prejudique a validade, a eficácia, a exequibilidade ou a suficiência de qualquer Garantia; ou (iv) comprometa o desenvolvimento, a conclusão ou a comercialização do Empreendimento.
“Emissão”	A presente 188ª (centésima octogésima oitava) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, em 2 (duas) séries, de classe única, realizada nos termos deste Termo de Securitização.
“Emissão (NC)”	A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora, realizada nos termos do Termo de Emissão.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário denominado “Lotus Nation”, a ser desenvolvido pela Devedora sobre o Imóvel, na Cidade de Brasília, Distrito Federal, conforme descrito no Anexo IV.
“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 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 pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa moratória, de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
“Escritura de Emissão de CCI”	O “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a

	Forma Escritural”, celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, por meio do qual são emitidas as CCI.
“Estruturador”	A Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.843.225/0001-01.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Os eventos que poderão ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, previstos na Cláusula 13.8 (<i>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</i>).
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, previstos no Termo de Emissão e replicados no Capítulo 12 (<i>Vencimento Antecipado</i>).
“Fee de Estruturação”	A remuneração devida ao Estruturador pela estruturação da Operação, integralmente devida na Primeira Data de Integralização, classificada como Despesa Inicial, conforme Anexo V deste Termo de Securitização.
“Fundo de Despesas”	O fundo constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente às Despesas da Operação, nos termos da Cláusula 9.4 (<i>Fundo de Despesas</i>).
“Fundo de Juros”	O fundo constituído e mantido na Conta Centralizadora, como reserva de liquidez, para fazer frente ao pagamento da Remuneração em caso de insuficiência de recursos na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 9.5 (<i>Fundo de Juros</i>).
“Fundo de Obras”	O fundo constituído e mantido na Conta Centralizadora com os recursos das Integralizações ainda não liberados à Devedora, destinado ao custeio dos Custos Elegíveis, nos termos da Cláusula 9.3 (<i>Fundo de Obras</i>).
“Fundos”	Em conjunto, o Fundo de Obras, o Fundo de Juros e o Fundo de Despesas.
“Garantias”	Em conjunto: (i) o Aval; (ii) a AFI; (iii) a AFQ; (iv) a CF; e (v) os Fundos.
“Garantidores”	Em conjunto, os Avalistas, os Garantidores AFQ e a Devedora, na qualidade de outorgante da AFI, da CF e dos Fundos.
“Garantidores AFQ”	A Holding e a Lotus Capital, ou quaisquer outros titulares de Quotas, na qualidade de fiduciários da AFQ, de forma a assegurar que a AFQ recaia, a todo tempo, sobre a totalidade das Quotas.
“Gerenciador de Obra Independente”	A empresa gerenciadora de obra independente, de reconhecida capacidade técnica, a ser contratada pela Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, nas hipóteses previstas no Termo de Emissão.
“Habite-se”	O certificado de conclusão de obra, carta de habite-se ou documento equivalente emitido pela autoridade

	competente atestando a regularidade da conclusão das obras do Empreendimento.
“Holding”	A Atrium Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 27.202.476/0001-61, na qualidade de controladora direta da Devedora, interveniente anuente e Garantidora AFQ.
“Imóvel”	O imóvel objeto da matrícula n.º 171.777 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento, incluindo suas acessões, benfeitorias, construções e as matrículas que dele resultarem.
“INCC”	O Índice Nacional de Custo da Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
“Integralização”	Cada integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI e, na mesma data e no mesmo montante, cada integralização das Notas Comerciais pela Securitizadora, realizadas em tranches, nos termos do Capítulo 5 (<i>Subscrição e Integralização</i>) e do Cronograma de Integralização, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento.
“Intervenientes Anuentes”	Em conjunto, a Holding, a Lotus Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.865.645/0001-58 (<i>“Lotus Capital”</i>), e a Sutol Investimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.368.375/0001-35 (<i>“Sutol”</i>), na qualidade de intervenientes anuentes do Termo de Emissão.
“Investidores Profissionais”	Os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Junta”	A junta comercial competente.
“Laudo de Avaliação”	O laudo de avaliação do Empreendimento elaborado por Avaliador Independente aprovado pela Securitizadora, que indicará o Valor de Avaliação do Projeto Pronto, atualizado nos termos do Termo de Emissão.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	Em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990, n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA), o UK Bribery Act of 2010 (UKBA), bem como as demais normas nacionais e estrangeiras aplicáveis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública e lavagem de dinheiro.
“Legislação Socioambiental”	As normas legais e infralegais de natureza trabalhista, social e ambiental vigentes, incluindo aquelas relativas à

	saúde e segurança ocupacional, à vedação ao trabalho infantil e ao trabalho em condições análogas às de escravo, à observância dos direitos humanos, à proteção dos direitos dos povos indígenas e quilombolas, nos termos do Decreto n.º 11.772, de 9 de novembro de 2023, aos crimes contra o Estado Democrático de Direito previstos na Lei n.º 14.197, de 1º de setembro de 2021, e à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e ao SISNAMA – Sistema Nacional do Meio Ambiente.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
“Lei 14.195”	A Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“LGPD”	A Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor.
“Liberação”	Cada disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora, mediante depósito na Conta da Devedora (Fundo de Obras), nos termos do Termo de Emissão e da Cláusula 5.5 (<i>Liberações do Fundo de Obras</i>).
“LTC”	A razão de garantia loan to cost, apurada nos termos da Cláusula 11.2 (<i>LTC</i>).
“LTV”	A razão de garantia loan to value, apurada nos termos da Cláusula 11.3 (<i>LTV</i>).
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3.
“Medidas de Adequação”	As medidas escalonadas de reforço, correção e continuidade previstas no Termo de Emissão e replicadas na Cláusula 12.4 (<i>Medidas de Adequação</i>), a serem adotadas previamente à eventual declaração de Vencimento Antecipado Não Automático.
“Montante Mínimo da Oferta”	R\$ 13.775.000,00 (treze milhões e setecentos e setenta e cinco mil reais), correspondente a 13.775 CRI na Data de Emissão, montante mínimo para o encerramento da Oferta, admitida a distribuição parcial nos termos da Cláusula 4.6 (<i>Distribuição Parcial</i>).
“Multa de Pré-Pagamento”	A multa devida pela Devedora, a título de break funding fee, nas hipóteses e nos percentuais previstos na Cláusula 7.11 (<i>Multa de Pré-Pagamento</i>).

“Notas Comerciais” ou “Notas”	As notas comerciais escriturais objeto da Emissão (NC), subscritas e integralizadas pela Securitizadora.
“Obrigações Garantidas”	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas pela Devedora, pelos Garantidores e pelos Intervenientes Anuentes nos Documentos da Operação, incluindo (i) o pagamento integral dos Créditos Imobiliários; (ii) as Despesas da Operação; (iii) os custos e despesas de excussão das Garantias, incluindo honorários advocatícios e custas judiciais; e (iv) quaisquer outros valores devidos nos termos dos Documentos da Operação. A enunciação acima não é exaustiva.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição dos CRI, submetida ao rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, na qual a Securitizadora atua como intermediária líder.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	Qualquer garantia real ou fidejussória, cessão ou alienação fiduciária, penhor, hipoteca, anticrese, usufruto, penhora, arresto, sequestro, arrolamento, indisponibilidade, vinculação de bens ou direitos, concessão de preferência ou prioridade, bem como a promessa de realizar qualquer dos atos acima.
“Operação”	A operação estruturada de securitização de créditos imobiliários que compreende a Emissão (NC), a constituição das Garantias, a Emissão dos CRI e a captação de recursos no mercado de capitais brasileiro, no volume de R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais).
“Opinião Legal”	O parecer legal (legal opinion) elaborado pelos assessores legais da Operação, em termos e conteúdo satisfatórios à Securitizadora, atestando a regularidade jurídica dos Documentos da Operação, a regularidade da constituição das Garantias, os poderes de representação dos signatários e a obtenção das autorizações necessárias à Operação.
“Orçamento de Obra Certificado”	O valor do orçamento das obras do Empreendimento mensurado, validado e atualizado pelo Agente de Medição, conforme refletido no Relatório de Medição vigente.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	A ordem de prioridade de aplicação dos recursos depositados na Conta Centralizadora, prevista na Cláusula 8.1 (<i>Ordem de Prioridade de Pagamentos</i>).
“Parte Relacionada”	Com relação a qualquer pessoa, (i) qualquer outra pessoa que a Controle, seja por ela Controlada, esteja sob Controle comum ou lhe seja coligada; (ii) tratando-se de pessoa natural, os respectivos cônjuges, companheiros e parentes até o segundo grau; e (iii) tratando-se de pessoa jurídica, os fundos de investimento exclusivos e as entidades fechadas de previdência complementar por ela

	patrocinados, observado, ainda, o significado atribuído à expressão pelo pronunciamento técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis recepcionado pela CVM.
“Patrimônio de Afetação”	O regime especial de afetação instituído sobre o Imóvel e o Empreendimento, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado constituído pela Securitizadora, por meio do Regime Fiduciário instituído neste Termo de Securitização, composto pelos Créditos Imobiliários, pelas CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pelos Fundos e pelos rendimentos das Aplicações Financeiras Permitidas.
“Período de Arrecadação”	O período compreendido entre o 1º (primeiro) dia (inclusive) e o último dia (inclusive) do mês imediatamente anterior a cada Data de Pagamento.
“Período de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia (i) na Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração (exclusive), no caso do primeiro período; ou (ii) na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento de Remuneração subsequente (exclusive), nos demais casos, sucedendo-se sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.
“Pessoas Vinculadas”	As pessoas vinculadas à Oferta, assim definidas nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 160.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI, correspondente (i) na Primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização.
“Primeira Data de Integralização”	A primeira Data de Integralização dos CRI, conforme o Cronograma de Integralização.
“Primeira Liberação”	A primeira Liberação, realizada mediante pagamento direto à Terracap, por conta e ordem da Devedora, no montante a 50% (cinquenta por cento) do necessário à quitação integral das parcelas vincendas do preço de aquisição do Imóvel perante a Terracap, realizada após a implementação integral das Condições Precedentes Iniciais, nos termos da Cláusula 5.5.7 (Valor da Primeira Liberação).
“Quotas”	As 6.332.663 (seis milhões, trezentas e trinta e duas mil, seiscentas e sessenta e três) quotas representativas do capital social da Devedora objeto da AFQ, sendo 6.332.613 (seis milhões, trezentas e trinta e duas mil, seiscentas e treze) de titularidade da Holding e 50 (cinquenta) de titularidade da Lotus Capital.
“Razões de Garantia”	Em conjunto, o LTC e o LTV.

“Recebimentos Líquidos”	A totalidade dos recursos oriundos dos Recebíveis efetivamente depositados na Conta Centralizadora em um determinado Período de Arrecadação, deduzidos exclusivamente (i) dos tributos e de eventuais comissões de corretagem, limitadas a 5% (cinco por cento), se aplicáveis, devidas a empresas ou pessoas não ligadas ao seu grupo econômico, incidentes sobre tais recursos ou sobre a respectiva cessão; (ii) das Despesas da Operação pagas no período; e (iii) dos valores destinados à recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Juros, na forma da Ordem de Prioridade de Pagamentos.
“Recebíveis”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes (i) da comercialização, a qualquer título, das Unidades CRI 188; (ii) da locação das Unidades CRI 188; (iii) de indenizações securitárias relativas aos Seguros; (iv) de indenizações por desapropriação das Unidades CRI 188; e (v) dos demais contratos relevantes vinculados às Unidades CRI 188 de que a Devedora seja parte na qualidade de titular de direitos a receber, bem como todos os respectivos acessórios.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e os Fundos, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, na forma do Capítulo 13 (<i>Regime Fiduciário e Patrimônio Separado</i>).
“Relatório da Devedora”	O relatório mensal apresentado pela Devedora ao Agente de Monitoramento e ao Agente de Medição, nos termos do Termo de Emissão.
“Relatório de Medição”	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Medição, nos termos do Termo de Emissão.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento, contendo o monitoramento financeiro de todas as contas do Empreendimento, incluindo entradas, pagamentos de incorporação, obra e financiamento, operações com Partes Relacionadas, aportes e distribuições, mútuos, vendas, Recebíveis, inadimplência, distratos, regularidade fiscal, o cálculo das Razões de Garantia e o reporte das informações financeiras relacionadas às Liberações, a ser emitido em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento integral das informações, nos termos do Termo de Emissão.
“Relatório Semestral”	O relatório semestral de comprovação da Destinação de Recursos, nos termos do modelo constante do Anexo IV.
“Remuneração”	Os juros remuneratórios dos CRI, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252

	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados na forma do Anexo II.
“Representantes”	Com relação a qualquer pessoa, seus sócios, acionistas, administradores, conselheiros, diretores, empregados, prepostos, procuradores, assessores e prestadores de serviços que atuem em seu nome ou benefício.
“Resgate”	O pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração e dos demais valores devidos, com a consequente quitação e cancelamento dos CRI.
“Resgate Antecipado”	O Resgate realizado em data anterior à Data de Vencimento, seja de forma compulsória (Resgate Antecipado Compulsório), seja de forma facultativa (Resgate Antecipado Facultativo).
“Resolução CMN 5.118”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 60”	A Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 80”	A Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
“RET”	O Regime Especial de Tributação para Incorporações Imobiliárias, criado pela Lei 10.931.
“RGI”	2º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal.
“RTD”	1º Ofício de Registro de Títulos e documentos competente.
“Saldo Devedor”	O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI efetivamente integralizados, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis e dos Encargos Moratórios, quando aplicáveis.
“Seguradoras Autorizadas”	As seguradoras junto às quais a Devedora deverá contratar e manter os Seguros, quais sejam: (i) Tokio Marine Seguradora S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.164.021/0001-00; (ii) Zurich Minas Brasil Seguros S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 17.197.385/0001-21; (iii) Allianz Seguros S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 61.573.796/0001-66; (iv) AXA Seguros S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.323.190/0001-06; (v) Swiss Re Corporate Solutions Brasil Seguros S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 72.145.931/0001-99; (vi) Chubb Seguros Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.502.099/0001-18; e (vii) Pottencial Seguradora S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 11.699.534/0001-74.

“Seguros”	Os seguros contratados e mantidos pela Devedora junto a quaisquer das Seguradoras Autorizadas, nos termos do Termo de Emissão.
“Suporte dos Patrocinadores”	A obrigação dos Patrocinadores de aportar recursos na Devedora nas hipóteses e na forma previstas no Termo de Emissão.
“Taxa de Administração de Obra”	O valor correspondente a 12% (doze por cento) do Orçamento de Obra Certificado, proporcionalmente ao avanço físico das obras do Empreendimento medido no respectivo período conforme o Relatório de Medição, que a Devedora poderá transferir mensalmente à Lotus Capital a título de taxa de administração das obras do Empreendimento, nos termos do Termo de Emissão.
“Taxa DI”	As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3.
“Termo de Emissão”	O “Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado entre a Devedora, a Securitizadora, os Avalistas e os Intervenientes Anuentes, incluindo seus anexos, conforme aditado de tempos em tempos, do qual decorrem os Créditos Imobiliários.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento, incluindo seus Anexos, conforme aditado de tempos em tempos.
“Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap”	O termo de liberação ou de cancelamento da AFI Terracap emitido pela Terracap em razão da quitação da(s) parcela(s) vincenda(s) do preço de aquisição do Imóvel, nos termos da Cláusula 10.4.2 (<i>Alienação Fiduciária Existente e Quitação perante a Terracap</i>).
“Terracap”	A Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, na qualidade de antecessora e vendedora do Imóvel à Devedora e titular do crédito garantido pela alienação fiduciária existente sobre o Imóvel na Data de Emissão, nos termos do Termo de Emissão.
“Threshold Devedora”	O valor, individual ou agregado, de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
“Threshold Garantidores”	O valor, individual ou agregado, de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
“Titulares dos CRI”	Os Investidores Profissionais que venham a subscrever, integralizar ou de qualquer forma adquirir os CRI.
“Unidades”	As unidades autônomas resultantes do Empreendimento, bem como as respectivas frações ideais e áreas privativas e comuns.
“Unidades CRI 188”	As 10 (dez) unidades autônomas do Empreendimento integrantes do Grupo 1 da divisão de unidades entre as

	emissões (CRI 188), conforme o memorial de incorporação e o quadro de áreas da ABNT NBR 12.721, com as respectivas frações ideais, vagas de garagem vinculadas, acessões e benfeitorias e as matrículas que vierem a ser abertas para cada uma delas com o registro do memorial de incorporação, a saber: (i) Sala B01 (térreo; área privativa de 490,63 m²; área de uso comum de 484,39 m²; área real total de 975,02 m²; fração ideal de 0,052507; vagas de garagem n.ºs 001, 002, 007, 015 a 018, 072, 074 a 076); (ii) Sala B02 (térreo; área privativa de 823,63 m²; área de uso comum de 807,65 m²; área real total de 1.631,28 m²; fração ideal de 0,088156; vagas de garagem n.ºs 086 a 088, 103 a 107, 116 a 125); (iii) Sala B03 (térreo; área privativa de 514,51 m²; área de uso comum de 482,53 m²; área real total de 997,04 m²; fração ideal de 0,054017; vagas de garagem n.ºs 031 a 036, 050, 051, 063, 064); (iv) Sala A1002 (1º pavimento; área privativa de 337,27 m²; área de uso comum de 327,02 m²; área real total de 664,29 m²; fração ideal de 0,036210; vagas de garagem n.ºs 028, 046, 174, 175, 188 a 190); (v) Sala B1001 (1º pavimento; área privativa de 340,63 m²; área de uso comum de 340,83 m²; área real total de 681,46 m²; fração ideal de 0,036479; vagas de garagem n.ºs 003 a 006, 073, 113 a 115); (vi) Sala B1002 (1º pavimento; área privativa de 606,79 m²; área de uso comum de 525,66 m²; área real total de 1.132,45 m²; fração ideal de 0,058654; vagas de garagem n.ºs 108, 110 a 112, 126 a 132); (vii) Sala B1003 (1º pavimento; área privativa de 322,61 m²; área de uso comum de 296,18 m²; área real total de 618,79 m²; fração ideal de 0,033403; vagas de garagem n.ºs 030, 037 a 040, 083); (viii) Sala B1004 (1º pavimento; área privativa de 809,47 m²; área de uso comum de 612,41 m²; área real total de 1.421,88 m²; fração ideal de 0,071581; vagas de garagem n.ºs 043, 154, 155, 135 a 142); (ix) Sala A2002 (2º pavimento; área privativa de 337,27 m²; área de uso comum de 327,02 m²; área real total de 664,29 m²; fração ideal de 0,036210; vagas de garagem n.ºs 019 a 021, 029, 077 a 079); (x) Sala B2002 (2º pavimento; área privativa de 509,56 m²; área de uso comum de 495,18 m²; área real total de 1.004,74 m²; fração ideal de 0,054113; vagas de garagem n.ºs 065, 084 a 085, 101, 102, 109, 162 a 166); totalizando 5.092,37 m² de área privativa e fração ideal de 0,521330.
“Valor de Avaliação do Projeto Pronto”	O valor de mercado do Empreendimento concluído, indicado no Laudo de Avaliação vigente.
“Valor de Pagamento Antecipado”	O valor devido em caso de Amortização Extraordinária, de Resgate Antecipado ou de Vencimento Antecipado, apurado nos termos da Cláusula 7.10 (<i>Valor de Pagamento Antecipado</i>).

“Valor do Fundo de Despesas”	O montante equivalente às Despesas Recorrentes projetadas para os 12 (doze) meses subsequentes à respectiva Data de Verificação.
“Valor do Fundo de Juros”	O montante equivalente à soma das 2 (duas) parcelas de Remuneração imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante equivalente às Despesas Recorrentes projetadas para os 2 (dois) meses subsequentes à respectiva Data de Verificação.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
“Valor Total da Emissão”	R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.
“Vencimento Antecipado”	A declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, nos termos do Capítulo 12 (<i>Vencimento Antecipado</i>).

Regras de Interpretação. Este Termo de Securitização deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes regras:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural, e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) qualquer referência a “R\$” ou “Reais” significa a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) o preâmbulo e os Anexos integram este Termo de Securitização e produzem os mesmos efeitos, direitos e obrigações como se estivessem expressamente previstos em seu corpo, sendo certo que qualquer referência a este Termo de Securitização inclui o preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao respectivo documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído de tempos em tempos;
- (v) quando a indicação de prazo contado por dia não vier acompanhada da expressão “Dia Útil” ou “Dias Úteis”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

- (vi) as expressões “deste Termo de Securitização”, “neste Termo de Securitização”, “neste instrumento” e expressões de significado semelhante referem-se a este documento como um todo, e não a disposição específica dele;
- (vii) salvo se expressamente estabelecido de outra forma, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea” e “Anexo” são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas e anexos deste Termo de Securitização, sendo certo que a referência a determinado Capítulo ou Cláusula abrange todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas;
- (viii) os cabeçalhos e títulos servem exclusivamente para conveniência de referência e não limitarão nem afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (ix) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e expressões semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “exemplificativamente”;
- (x) referências a disposições legais e regulamentares serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou substituídas;
- (xi) todas as referências às Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xii) os termos e expressões eventualmente não definidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação deverão ser compreendidos e interpretados de acordo com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xiii) na hipótese de incongruência, divergência ou discrepância entre os termos deste Termo de Securitização e os do Termo de Emissão, no que se refere às condições comerciais, financeiras e estruturais da Operação, prevalecerão os termos do Termo de Emissão, ressalvadas as disposições deste Termo de Securitização relativas à Emissão, à Oferta, ao Regime Fiduciário, ao Patrimônio Separado, às obrigações da Securitizadora e do Agente Fiduciário e à Assembleia (CRI), que prevalecerão em relação aos demais Documentos da Operação.

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

As Partes celebram este Termo de Securitização considerando que:

- (i) a Devedora emitiu as Notas Comerciais, nos termos da Lei 14.195 e do Termo de Emissão, as quais foram integralmente subscritas pela Securitizadora, em colocação privada;
- (ii) as Notas Comerciais conferem à Securitizadora direito de crédito em face da Devedora, correspondente aos Créditos Imobiliários;
- (iii) os Créditos Imobiliários foram representados pelas CCI, emitidas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Lei 14.195;
- (iv) a Securitizadora vincula, por meio deste instrumento, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, como lastro, instituindo o Regime Fiduciário e constituindo o Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60;
- (v) os CRI serão objeto da Oferta, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia, nos termos da Resolução CVM 160;
- (vi) as Garantias foram constituídas em favor da Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais e administradora do Patrimônio Separado, em benefício dos Titulares dos CRI, para assegurar o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e
- (vii) as Partes têm ciência de que a Operação possui caráter de operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Termo de Securitização, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

SEÇÃO IV – CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

1. AUTORIZAÇÃO E EMISSÃO DOS CRI

1.1. Autorização 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 03 de outubro de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 10 de outubro de 2025, sob o n.º 352.730/25-0, 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\$ 40.000.000.000,00 (quarenta 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 representados pelas CCI, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

1.3. Séries. A Emissão é realizada em 2 (duas) séries, de classe única, correspondentes aos CRI Série 1 e aos CRI Série 2, os quais são lastreados, respectivamente, nas Notas Comerciais da 1ª (primeira) série e nas Notas Comerciais da 2ª (segunda) série, observado que não há subordinação, preferência ou prioridade entre as séries.

1.4. Vedação à Alteração das Características. É vedada a alteração das características dos CRI e dos Créditos Imobiliários sem prévia deliberação em Assembleia (CRI), observados os quóruns previstos no Capítulo 16 (*Assembleia de Titulares dos CRI*) e as hipóteses de aditamento independentes de deliberação previstas na Cláusula 23.13 (*Aditamentos Independentes de Deliberação*).

2. OBJETO, CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E CCI

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, como lastro.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários decorrem do Termo de Emissão e correspondem à obrigação da Devedora de pagar a integralidade dos valores devidos por força das Notas Comerciais, tendo sido representados pelas CCI, emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931, da Lei 14.195 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foi adquirida pela Securitizadora mediante a subscrição das Notas Comerciais, em colocação privada, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e das Garantias serão pagos direta e exclusivamente na Conta Centralizadora.

2.4. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

- (i) **Titular dos Créditos Imobiliários e das CCI:** a Securitizadora;
- (ii) **Devedora dos Créditos Imobiliários:** a Devedora;
- (iii) **Imóvel a que estão vinculados:** as Unidades CRI 188.

- (iv) **Cartório de registro do Imóvel:** o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;
- (v) **Matrícula do Imóvel:** a matrícula n.º 171.777;
- (vi) **Situação do registro:** o registro do Imóvel encontra-se devidamente formalizado na respectiva matrícula, observado o disposto no Termo de Emissão quanto à AFI Terracap;
- (vii) **Valor dos Créditos Imobiliários:** o valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais), observado o disposto no Termo de Emissão;
- (viii) **Atualização monetária:** os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (ix) **Remuneração:** os Créditos Imobiliários fazem jus a juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (x) **Amortização:** o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em parcela única, na Data de Vencimento (bullet), ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária, de Resgate Antecipado e de Vencimento Antecipado;
- (xi) **Garantias:** as Garantias, constituídas em favor da Securitizadora, em benefício dos Titulares dos CRI, nos termos do Capítulo 10 (*Garantias*); e
- (xii) **Titularidade das Notas Comerciais:** a Securitizadora foi inscrita como titular das Notas Comerciais perante o Escriturador NC, nos termos do Termo de Emissão.

2.5. Níveis de Concentração. Os Créditos Imobiliários são integralmente concentrados na Devedora.

2.6. Custódia da Escritura de Emissão de CCI. A Instituição Custodiante é responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos

Imobiliários e da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação integral do Patrimônio Separado, o que ocorrer por último, nos termos da Lei 10.931.

2.6.1. Limites da Atuação da Instituição Custodiante. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á à verificação do cumprimento dos requisitos formais dos documentos recebidos, não lhe cabendo verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência, qualidade, validade ou atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar tais informações.

2.6.2. Envio de Aditamentos para Custódia. Sempre que houver aditamento ao Termo de Emissão ou a este Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva celebração, 1 (uma) via original eletrônica do aditamento, para fins de custódia.

2.6.3. Registro das CCI. As CCI serão registradas na B3, na forma do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, pela Instituição Custodiante, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização ou do respectivo aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro das CCI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua realização e a Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário a comprovação da vinculação do lastro aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comprovação.

2.7. Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários. A administração, a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são de responsabilidade exclusiva da Securitizadora, compreendendo o cálculo e o envio de informações de pagamento à Devedora previamente às respectivas Datas de Pagamento, bem como o recebimento, de forma direta e exclusiva, na Conta Centralizadora, de todos os pagamentos efetuados, deles dando quitação.

2.7.1. Atuação do Agente Fiduciário na Cobrança. 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 a excussão das Garantias, de modo a assegurar a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora permaneça inerte e mediante prévia orientação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI).

2.7.2. Depósito dos Recursos. Os recursos obtidos com o recebimento e a cobrança dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e das Garantias serão depositados na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de quaisquer outros recursos e integrando o Patrimônio Separado.

2.8. Apuração do Saldo Devedor. A apuração do Saldo Devedor será realizada pela Securitizadora, por meio de planilha de cálculo detalhada, que evidenciará o saldo do Valor Nominal Unitário, a Remuneração, os Encargos Moratórios, as multas e penalidades contratuais, as Despesas da Operação e o valor total da dívida.

2.9. Preservação das Características. A Securitizadora obriga-se a não Onerar os Créditos Imobiliários e as CCI e a não praticar qualquer ato que possibilite a modificação de suas características, sendo certo que eventual alteração dependerá de prévia deliberação em Assembleia (CRI).

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Características dos CRI. Os CRI objeto da Emissão, cujo lastro é constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

Característica	CRI
Emissão	188ª (centésima octogésima oitava)
Séries	2 (duas) séries, de classe única
Quantidade de CRI	47.500 (quarenta e sete mil e quinhentos), sendo 43.225 (quarenta e três mil, duzentos e vinte e cinco) CRI Série 1 e 4.275 (quatro mil, duzentos e setenta e cinco) CRI Série 2
Valor Total da Emissão	R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais), sendo R\$ 43.225.000,00 (quarenta e três milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais) referentes aos CRI Série 1 e R\$ 4.275.000,00 (quatro milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais) referentes aos CRI Série 2
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Data de Emissão	30 de setembro de 2026

Data de Vencimento	20 de setembro de 2029 (1ª Série) e 21 de setembro de 2029 (2ª Série), correspondente ao 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão
Prazo da Emissão	1.086 dias corridos contados da Data de Emissão para a 1ª Série; e 1.087 dias corridos contados da Data de Emissão para a 2ª Série
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada na forma do Anexo II
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensal, sem carência, nas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, sendo a primeira Data de Pagamento aquela correspondente ao 1º (primeiro) mês subsequente à Data de Emissão
Amortização Ordinária	Parcela única (bullet), na Data de Vencimento
Amortização Extraordinária	Admitida, de forma compulsória ou facultativa, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão, nos termos do Capítulo 7 (<i>Remuneração, Amortização e Resgate</i>)
Repactuação	Não haverá repactuação programada
Garantias	O Aval, a AFI, a AFQ, a CF e os Fundos, nos termos do Capítulo 10 (<i>Garantias</i>)
Regime Fiduciário	Sim
Garantia Flutuante	Não há
Subordinação entre Séries	Não há
Coobrigação da Emissora	Não há
Encargos Moratórios	Os Encargos Moratórios, quais sejam, cumulativamente e sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis sobre o valor em atraso; e (ii) multa moratória, de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso
Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora por meio dos procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, o pagamento correspondente será efetuado diretamente pela Securitizadora. Nessa hipótese, a Emissora

	procederá com à retenção dos tributos eventualmente aplicáveis, nos termos da Cláusula 18 abaixo. Ainda, nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora, inclusive incidência de Encargos Moratórios.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	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 por ela divulgado, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco
Fatores de Risco	Conforme Anexo XIII
Destinação dos Recursos	Conforme Capítulo 6 (<i>Destinação dos Recursos</i>) e Anexo IV
Classificação ANBIMA	Categoria. Corporativo. Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. Tipo de Segmento. Imóvel Comercial e/ou lajes corporativas Tipo de Contrato Lastro. Valores Mobiliários Representativos de Dívida, nos termos do artigo 4º, inciso IV, alínea “c”, das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI
Código ISIN – 1ª Série	BRPVSCCRICC8
Código ISIN – 2ª Série	BRPVSCCRICD6

3.2. Declarações Regulatórias. Para fins de atendimento ao disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, seguem como Anexos a este Termo de Securitização as declarações exigidas pelas normas emitidas pela CVM.

3.2.1. Declaração da Devedora. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que são lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo todos os requisitos ali estabelecidos, incluindo (a) ter o setor imobiliário como setor principal de sua atividade, respondendo por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (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 (NC) em conformidade com a Resolução CMN 5.118 e com a Resolução CVM 60.

3.2.2. Declaração dos Garantidores Pessoas Jurídicas. Os Garantidores AFQ declararam, no âmbito do Termo de Emissão, estarem aptos a figurar como garantidores dos Créditos Imobiliários que são lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade de cada Garantidor AFQ o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pelo respectivo Garantidor AFQ; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

3.3. Ausência de Coobrigação. A Securitizadora não assume qualquer coobrigação ou responsabilidade pelo pagamento dos CRI, cujo pagamento depende exclusivamente do recebimento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e dos valores oriundos das Garantias, observados os limites do Patrimônio Separado.

4. 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 realizada por meio da B3, observado que a distribuição primária será 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, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, atuando a Securitizadora como intermediária líder da Oferta.

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

4.2.2. Registro na ANBIMA. A Securitizadora será 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 da Oferta, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas.

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

4.3.1. Reconhecimento dos Investidores Profissionais. Ao adquirirem os CRI, os Investidores Profissionais reconhecerão que:

- (a) foi dispensada a divulgação de prospecto para a realização da Oferta;
- (b) a CVM não realizou análise prévia dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;

- (c) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (d) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (e) efetuaram sua própria análise quanto à qualidade e aos riscos dos CRI e à capacidade de pagamento da Devedora e dos Garantidores; e
- (f) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base nas informações constantes deste Termo de Securitização e nos demais documentos da Oferta.

4.4. Período de Distribuição. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após a obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início da Oferta e seu encaminhamento à CVM e à B3.

4.4.1. Prazo Mínimo. A Oferta deverá permanecer em distribuição por, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis, exceto se a totalidade dos CRI for distribuída em prazo inferior.

4.5. Formador de Mercado. Nos termos do Código ANBIMA, a Securitizadora, na qualidade de intermediária 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, não tendo sido contratado prestador de serviços para o exercício de tal função no âmbito da Oferta.

4.6. Distribuição Parcial. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos até o encerramento da Oferta serão cancelados pela Securitizadora, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais não integralizadas, nos termos do Termo de Emissão.

4.6.1. Condicionamento da Adesão. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, os investidores poderão, no ato da subscrição dos CRI, por meio do Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento, conforme aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição

(i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que a totalidade dos CRI originalmente ofertados.

4.6.2. Aditamento para Refletir a Distribuição Parcial. Na hipótese prevista nesta Cláusula, as Partes celebrarão aditamento a este Termo de Securitização para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, independentemente de deliberação em Assembleia (CRI), nos termos da Cláusula 23.13 (*Aditamentos Independentes de Deliberação*).

4.6.3. Ausência de Garantia Firme. O Montante Mínimo da Oferta não implica, em nenhuma hipótese, garantia firme de colocação ou compromisso de subscrição por parte da Securitizadora, não configurando qualquer obrigação, responsabilidade ou garantia quanto à efetiva colocação, subscrição ou integralização dos CRI.

4.7. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição e integralização dos CRI em montante correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo da Oferta, ou da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora, ou pelo decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.7.1. Divulgação do Resultado. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta será divulgado no anúncio de encerramento, pela Securitizadora, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) o encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) a distribuição da totalidade dos CRI.

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

4.8.1. Extrato do Escriturador. Será igualmente reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato emitido pelo Escriturador em nome dos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

4.8.2. Pagamentos fora do Ambiente da B3. 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, ou outra forma de transferência equivalente, diretamente pela Securitizadora.

4.9. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI subscritos e integralizados por Investidores Profissionais no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais, não podendo ocorrer para investidores qualificados ou para o público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende aos requisitos previstos nos parágrafos 10 e 11 do artigo 33, no inciso III do artigo 51 e no inciso II do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I, todos da Resolução CVM 60.

4.10. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pela Securitizadora (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, considerando-se exclusivamente as ordens expedidas por Pessoas Vinculadas; e (ii) que, excluídas as ordens expedidas por 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 respectivos pedidos de reserva e intenções de investimento ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento, conforme aplicável, na forma do Anexo XI.

5.2. Integralização em Tranches. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, observado o Cronograma de Integralização e as Condições Precedentes aplicáveis, sendo certo que cada Integralização de CRI corresponderá, na mesma data e no mesmo montante, a uma Integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

5.2.1. Vinculação entre as Integralizações. Os recursos de cada Integralização de CRI serão depositados na Conta Centralizadora e, uma vez depositados, serão integral e automaticamente utilizados para a realização da respectiva Integralização das Notas Comerciais, por conta e ordem

da Devedora, de forma que (i) o valor de cada Integralização das Notas Comerciais será sempre equivalente ao exato montante da respectiva Integralização de CRI; e (ii) ambas ocorrerão sempre na mesma Data de Integralização.

5.2.2. Cronograma de Integralização. As Integralizações serão realizadas, de forma indicativa, nas datas constantes do Cronograma de Integralização, em qualquer caso condicionadas à verificação das Condições Precedentes Iniciais ou das Condições Precedentes de Liberação, conforme o caso. Por serem meramente indicativos, as datas e montantes indicados no Cronograma de Integralização poderão ser alterados sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI ou de aditivo ao presente instrumento.

5.2.3. Procedimentos da B3. A Integralização dos CRI observará os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo respectivo Preço de Integralização, admitindo-se ágio ou deságio, desde que aplicado de forma uniforme à totalidade dos CRI integralizados na mesma Data de Integralização, hipótese em que idêntico ágio ou deságio será aplicado à integralização das Notas Comerciais, sem que o ágio ou o deságio implique em mudança no custo efetivo para a Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

5.4. Ordem de Alocação dos Recursos das Integralizações. Os recursos oriundos de cada Integralização serão alocados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, observada a seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será atendido caso remanesçam recursos após o integral atendimento do item anterior:

5.4.1. Primeira Integralização. Na 1ª (primeira) Integralização:

- (a) pagamento das Despesas Iniciais;
- (b) constituição do Fundo de Despesas, até o Valor do Fundo de Despesas;
- (c) constituição do Fundo de Juros, até o Valor do Fundo de Juros;

- (d) pagamento, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, diretamente à Terracap, a título de Primeira Liberação, do montante correspondente a 50% (cinquenta por cento) das parcelas vincendas do preço de aquisição do Imóvel, limitado a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), na forma prevista no Termo de Emissão;
- (e) após a apresentação, pela Devedora à Securitizadora, do Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap, liberação do Cash-Out, na Conta da Devedora (Livre Movimentação), nos termos da Cláusula 5.4.4 (*Cash-Out*); e
- (f) constituição do Fundo de Obras, com o saldo remanescente.

5.4.2. Demais Integralizações. Nas demais Integralizações:

- (a) recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (b) recomposição do Fundo de Juros, se necessário; e
- (c) reforço do Fundo de Obras, com o saldo remanescente.

5.4.3. Autorização para Retenção e Dedução. A Devedora autorizou, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, que a Securitizadora retenha e deduza, de cada Integralização, os valores necessários ao atendimento da ordem de alocação prevista nesta Cláusula.

5.4.4. Cash-Out. Implementadas integralmente as Condições Precedentes Iniciais, apresentado à Securitizadora o Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap e desde que não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora liberará à Devedora, mediante depósito na Conta da Devedora (Livre Movimentação), o Cash-Out, observado que o Cash-Out (i) não se sujeita às regras de Liberação previstas na Cláusula 5.5 (*Liberações do Fundo de Obras*); (ii) não integra o Fundo de Obras; e (iii) não será computado como Custo Incorrido Elegível para fins de apuração das Razões de Garantia.

5.4.5. Devolução do Cash-Out. A Holding e a Lotus Capital, bem como os Patrocinadores, indiretamente, obrigaram-se, nos termos do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável e de forma solidária entre si, a aportar diretamente na Devedora, a título de aumento de capital ou de adiantamento para futuro aumento de capital, em ambos os casos sem qualquer contrapartida financeira, remuneração ou direito de regresso enquanto não integralmente cumpridas as Obrigações Garantidas, recursos em montante total equivalente ao Cash-Out, de forma proporcional às Integralizações subsequentes à 1ª (primeira) Integralização e previamente a cada uma delas, sendo a comprovação da Devolução do Cash-Out Condição Precedente de Liberação, nos termos do Anexo III, e o seu descumprimento considerado inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e dos Patrocinadores.

5.5. Liberações do Fundo de Obras. Os recursos existentes no Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora por meio das Liberações, realizadas mensalmente mediante depósito na Conta da Devedora (Fundo de Obras), em até 2 (dois) Dias Úteis contados da emissão do respectivo Relatório de Medição, destinando-se exclusivamente ao custeio dos Custos Elegíveis efetivamente incorridos no mês anterior, observados o previsto na Cláusula 4.7.1 do Termo de Emissão.

5.5.1. Condicionamento das Liberações. As Liberações somente serão realizadas mediante a implementação integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes, ou sua dispensa mediante prévia deliberação em Assembleia (CRI) ou através dos documentos de aceitação da oferta, nos termos do Anexo III e do Termo de Emissão.

5.5.2. Limite da Obrigação de Liberação. A obrigação da Securitizadora de realizar Liberações está estritamente limitada aos recursos efetivamente existentes no Fundo de Obras, não lhe cabendo qualquer obrigação de aporte de recursos próprios, tampouco de realizar qualquer Integralização ou Liberação em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão da integralização dos CRI.

5.5.3. Hipóteses de Bloqueio das Liberações. Nenhuma Liberação será realizada enquanto (i) não implementadas integral e cumulativamente as Condições Precedentes aplicáveis; (ii) estiver em curso Evento de Vencimento Antecipado, Efeito Adverso Relevante ou descumprimento de obrigação prevista em qualquer Documento da Operação não sanado no respectivo prazo de cura;

(iii) qualquer Razão de Garantia estiver desenquadrada na respectiva Data de Verificação, observado o disposto na Cláusula 11.6 (*Descumprimento e Cura*); (iv) qualquer Fundo estiver desenquadrado na respectiva Data de Verificação; ou (v) ocorrida a hipótese de descumprimento da Devolução do Cash-Out prevista na Cláusula 5.4.5 (*Devolução do Cash-Out*).

5.5.4. Liberações em Condições Diversas. Qualquer Liberação em valor ou forma diversos dos previstos no Termo de Emissão, ainda que assim indicada no Relatório de Medição, dependerá de prévia aprovação em Assembleia (CRI) ou através dos documentos de aceitação da oferta, conforme aplicável.

5.5.5. Encerramento do Fundo de Obras. Concluídas as obras do Empreendimento e emitido o Habite-se, conforme atestado no Relatório de Medição, o Fundo de Obras será encerrado e eventual saldo remanescente será aplicado na forma da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.5.6. Valor de Cada Liberação. O valor de cada Liberação corresponderá ao percentual de medição acumulado apurado pelo Agente de Medição multiplicado pela Base de Cálculo definida no Termo de Emissão, descontado o somatório das Liberações do Fundo de Obras anteriores, e será limitado ao saldo então existente no Fundo de Obras, conforme fórmula prevista na Cláusula 4.7.1 do Termo de Emissão.

5.5.7. Valor da Primeira Liberação. Excepcionalmente, o valor da Primeira Liberação corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do montante necessário à quitação integral das parcelas vincendas do preço de aquisição do Imóvel perante a Terracap, observado o limite previsto no item (d) da Cláusula 5.4.1 (*Primeira Integralização*).

5.6. Direito de Retenção. Observado o previsto na Cláusula 4.7.3. do Termo de Emissão, não será realizada qualquer Liberação, devolução, restituição, pagamento ou disponibilização de recursos à Devedora, aos Garantidores ou aos Intervenientes Anuentes, a qualquer título, caso, no momento da respectiva disponibilização, (i) estiver em curso Evento de Vencimento Antecipado, Efeito Adverso Relevante ou exista obrigação prevista em qualquer Documento da Operação descumprida e não sanada no respectivo prazo de cura; (ii) não forem implementadas integral e cumulativamente as Condições Precedentes aplicáveis; (iii) qualquer Razão de Garantia estiver

desenquadrada; (iv) qualquer Fundo estiver desenquadrado; ou (v) ocorrida a hipótese prevista na Cláusula 4.6.5 (*Efeitos do Descumprimento da Devolução do Cash-Out*) do Termo de Emissão.

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1. Destinação de Recursos. Os recursos líquidos captados por meio da Operação serão utilizados pela Devedora integral e exclusivamente no custeio de despesas futuras da obra, incorridas a partir da Primeira Data de Integralização, de natureza imobiliária diretamente relacionadas à quitação do montante correspondente a 50% (cinquenta por cento) da(s) parcela(s) vincenda(s) do preço de aquisição do Imóvel devido à Terracap e ao desenvolvimento, à construção e à conclusão do Empreendimento, na forma do Anexo IV, o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Termo de Emissão.

6.2. Vedações da Resolução CMN 5.118. Os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas de forma diversa ao previsto Resolução CMN 5.118.

6.3. Comprovação da Destinação de Recursos. A comprovação da Destinação de Recursos será realizada pela Devedora perante o Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, mediante a apresentação do Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos documentos comprobatórios, na forma e nos prazos do Anexo IV.

6.3.1. Guarda e Verificação dos Documentos Comprobatórios. A Devedora é responsável pela guarda dos documentos comprobatórios da Destinação de Recursos e pela verificação de sua veracidade e regularidade, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora aferir a suficiência, a validade, a qualidade ou a completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

6.3.2. Ausência de Acompanhamento Físico. O Agente Fiduciário não realizará o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando sua atuação restrita à análise dos documentos comprobatórios e do Relatório Semestral, podendo contratar terceiro especializado para auxiliá-lo, às expensas da Devedora.

6.4. Indenização por Desvio de Destinação. A Devedora obrigou-se, nos termos do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e despesas comprovadamente incorridos em decorrência da utilização dos recursos da Operação em desacordo com este Capítulo e com o Anexo IV, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou dos Titulares dos CRI, comprovada por meio de sentença transitada em julgado, limitada tal indenização ao Valor Total da Emissão acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios aplicáveis.

6.5. Subsistência da Obrigação de Destinação. Na hipótese de Resgate Antecipado ou de Vencimento Antecipado, a Devedora permanecerá obrigada a (i) aplicar integralmente os recursos líquidos captados na Destinação de Recursos, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário a respeito da Destinação de Recursos, subsistindo, na mesma medida, as obrigações de verificação do Agente Fiduciário.

6.6. Alteração dos Imóveis Destinatários. A inclusão de novos imóveis destinatários dependerá de prévia deliberação em Assembleia (CRI) e será refletida em aditamento a este Termo de Securitização e ao Termo de Emissão.

7. REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

7.1. Remuneração. Os CRI farão jus à Remuneração, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI efetivamente integralizados, desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, na forma do Anexo II.

7.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI e o respectivo saldo não serão objeto de atualização monetária.

7.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula constante do Anexo II, observadas as disposições ali previstas quanto à indisponibilidade, à extinção ou à inaplicabilidade da Taxa DI.

7.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga mensalmente, sem carência, nas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, sendo a primeira Data de Pagamento aquela correspondente ao 1º (primeiro) mês subsequente à Primeira Data de Integralização.

7.4.1. Ausência de Repactuação. Não haverá repactuação programada da Remuneração.

7.5. Pagamentos. Os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI observarão as regras desta Cláusula.

7.5.1. Titularidade para Fins de Pagamento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

7.5.2. Local e Prazo de Pagamento. Todos os pagamentos devidos pela Devedora e pelos Garantidores serão realizados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora, até as 18h00 (dezoito horas) do dia em que se tornarem devidos, nos termos do Termo de Emissão, e os pagamentos aos Titulares dos CRI serão realizados por meio dos procedimentos adotados pela B3.

7.5.3. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores devidos, os prazos para cumprimento de obrigações cuja data de vencimento não seja um Dia Útil.

7.6. Amortização Ordinária. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária, de Resgate Antecipado e de Vencimento Antecipado, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será integralmente amortizado em parcela única, na Data de Vencimento (bullet), em espelho à amortização das Notas Comerciais prevista no Termo de Emissão.

7.6.1. Cálculo da Amortização. O cálculo da Amortização será realizado de acordo com a fórmula constante do Anexo II.

7.7. Amortização Extraordinária Compulsória. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma compulsória e proporcional, na ocorrência de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, nas seguintes hipóteses previstas no Termo de Emissão:

- (i) Cash Sweep, nos termos da Cláusula 7.7.1 (*Cash Sweep*);
- (ii) desenquadramento de qualquer das Razões de Garantia, nos termos da Cláusula 11.6 (*Descumprimento e Cura*), até o montante necessário ao integral reenquadramento; e
- (iii) existência de saldo remanescente no Fundo de Obras Conta Centralizadora após a conclusão das obras do Empreendimento e a emissão do Habite-se, nos termos do item (viii) da Cláusula 8.1 (*Ordem de Prioridade de Pagamentos*), excetuados os recursos mantidos a título de retenção caucionária que tenham que ser potencialmente liberados pela Devedora no futuro.

7.7.1. Cash Sweep. A integralidade dos Recebimentos Líquidos apurados em cada Período de Arrecadação será obrigatoriamente destinada à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo certo que a totalidade dos recursos provenientes da comercialização e da locação das Unidades CRI 188 deverá ser integral e exclusivamente depositada na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de CF.

7.7.2. Multa Aplicável ao Cash Sweep. Sobre a Amortização Extraordinária Compulsória decorrente do Cash Sweep incidirá a Multa de Pré-Pagamento exclusivamente durante o 1º (primeiro) ano contado da Primeira Data de Integralização, no percentual de 3% (três por cento), não sendo devida qualquer multa a partir do 2º (segundo) ano, contado da mesma data.

7.7.3. Complementação de Recursos pela Devedora. Caso os recursos disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a Amortização Extraordinária Compulsória de que trata o item (ii) da Cláusula 7.7 (*Amortização Extraordinária Compulsória*), a Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da

Securitizadora, os recursos complementares necessários, observado o disposto na Cláusula 11.6 (*Descumprimento e Cura*).

7.7.4. Não Incidência de Multa. Não será devida a Multa de Pré-Pagamento nas hipóteses dos itens (ii) e (iii) da Cláusula 7.7 (*Amortização Extraordinária Compulsória*).

7.7.5. Momento da Realização. A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI somente será efetuada após o efetivo recebimento, pela Securitizadora, dos respectivos recursos, os quais serão aplicados na forma da Ordem de Prioridade de Pagamentos, na Data de Pagamento imediatamente subsequente ao respectivo Período de Arrecadação.

7.8. Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma proporcional e compulsória, na ocorrência de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, realizada por decisão unilateral da Devedora, a qualquer tempo a partir da Primeira Data de Integralização, observadas as condições previstas no Termo de Emissão, notadamente:

- (i) a notificação, pela Devedora, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis em relação à data pretendida;
- (ii) a data da Amortização Extraordinária Facultativa deverá (a) preferencialmente coincidir com uma Data de Pagamento, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra em até 10 (dez) Dias Úteis antes da Data de Pagamento; ou (b) ser indicada pela Devedora;
- (iii) a indicação, na notificação, (a) da Data de Pagamento pretendida ou de outra data indicada pela Devedora, conforme o item (ii) acima; (b) do montante de principal a ser amortizado; e (c) das demais informações necessárias à operacionalização;
- (iv) a incidência da Multa de Pré-Pagamento, nos termos da Cláusula 7.11 (*Multa de Pré-Pagamento*); e

(v) a verificação, pela Securitizadora, com o auxílio do Agente Fiduciário, do Valor de Pagamento Antecipado informado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, prevalecendo, em qualquer hipótese, o valor apurado pela Securitizadora.

7.8.1. Caráter Vinculante da Notificação. Uma vez enviada a notificação, a Devedora ficará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Facultativa solicitada, sendo o respectivo inadimplemento considerado descumprimento de obrigação pecuniária.

7.8.2. Disponibilização dos Recursos. Os recursos necessários deverão ser disponibilizados na Conta Centralizadora até as 15h00 (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, sob pena de a Devedora arcar com os encargos decorrentes do atraso.

7.9. Resgate e Resgate Antecipado. O Resgate dos CRI será realizado na Data de Vencimento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração e dos demais valores devidos, abrangendo sempre a totalidade dos CRI, os quais serão obrigatoriamente cancelados. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado, de forma compulsória:

(i) na hipótese de declaração de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Capítulo 12 (*Vencimento Antecipado*) (“Resgate Antecipado Compulsório”); ou

(ii) na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, por decisão unilateral da Devedora, a qualquer tempo a partir da Primeira Data de Integralização, aplicando-se, no que couber, o procedimento previsto na Cláusula 7.8 (*Amortização Extraordinária Facultativa*), inclusive quanto à antecedência mínima, à data de realização, à verificação do Valor de Pagamento Antecipado e à incidência da Multa de Pré-Pagamento (“Resgate Antecipado Facultativo”).

7.9.1. Comunicação à B3. A Securitizadora informará a B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação à data estipulada para a respectiva Amortização Extraordinária ou Resgate, com cópia ao Agente Fiduciário.

7.9.2. Captação Destinada ao Resgate Antecipado Facultativo. As Partes reconhecem que a Devedora poderá negociar, estruturar e implementar operação de captação de recursos destinada

exclusivamente ao Resgate Antecipado Facultativo, inclusive mediante a constituição de garantias sobre os ativos objeto das Garantias, exclusivamente nas condições cumulativas previstas no Termo de Emissão, notadamente a destinação dos recursos líquidos ao pagamento integral do Valor de Pagamento Antecipado, a sujeição da eficácia da nova operação à integral liquidação das Obrigações Garantidas e a simultaneidade entre a liberação das Garantias e a constituição das novas garantias.

7.10. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese de Amortização Extraordinária, de Resgate Antecipado ou de Vencimento Antecipado, o valor devido corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário objeto do respectivo pagamento, acrescido (i) da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (ii) da Multa de Pré-Pagamento, quando devida; (iii) dos Encargos Moratórios, quando aplicáveis; e (iv) de quaisquer outros valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, inclusive Despesas da Operação em aberto, apurado na forma do Anexo II.

7.11. Multa de Pré-Pagamento. A Multa de Pré-Pagamento incidirá sobre o saldo do Valor Nominal Unitário objeto do respectivo pagamento antecipado, nos seguintes percentuais, conforme o período em que ocorrer o pagamento, contado da Primeira Data de Integralização:

Prazo	Multa (%)
De 0 (zero) meses até 12 (doze) meses	3,0% flat sobre o saldo do Valor Nominal Unitário
De 13 (treze) meses até 24 (vinte e quatro) meses	2,0% flat sobre o saldo do Valor Nominal Unitário
De 25 (vinte e cinco) meses até 36 (trinta e seis) meses	1,0% flat sobre o saldo do Valor Nominal Unitário

7.11.1. Multa Aplicável ao Cash Sweep. Na hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória decorrente do Cash Sweep, a Multa de Pré-Pagamento observará exclusivamente o disposto na Cláusula 7.7.2 (*Multa Aplicável ao Cash Sweep*).

7.11.2. Repasse aos Titulares dos CRI. A Multa de Pré-Pagamento, quando devida e efetivamente paga pela Devedora, será integralmente repassada aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI de titularidade de cada um.

7.12. Limite de Amortização. Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária dos CRI observará o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão, devendo o saldo remanescente ser objeto de Resgate.

7.13. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos é, inicialmente, aquele constante do Anexo I, podendo ser atualizado pela Securitizadora, independentemente de deliberação em Assembleia (CRI), exclusivamente para refletir os efeitos de Amortização Extraordinária, de Integralizações realizadas ou de cancelamento de CRI não integralizados.

7.13.1. Disponibilização dos Novos Fluxos. Em caso de alteração da tabela de Amortização, a Securitizadora disponibilizará à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

7.14. 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 (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 parcela devida dos CRI apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do inadimplemento, sendo certo que a Securitizadora não será responsabilizada caso tal inadimplemento decorra de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas ou erros de terceiros envolvidos nas atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior (“Atrasos de Terceiros”).

8. ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

8.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os recursos depositados na Conta Centralizadora durante cada Período de Arrecadação, em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e de quaisquer valores oriundos das Garantias, serão aplicados pela Securitizadora, na Data de Pagamento imediatamente subsequente, na seguinte ordem de prioridade, de forma que

cada item somente será atendido caso remanesçam recursos após o integral atendimento do item anterior:

- (i) devolução à Devedora do valor dos tributos incidentes sobre os recursos recebidos, incluindo, sem limitação, o RET e as comissões de corretagem;
- (ii) pagamento das Despesas da Operação vencidas e não pagas e daquelas com vencimento no período;
- (iii) pagamento das parcelas de Remuneração vencidas e não pagas, acrescidas dos Encargos Moratórios;
- (iv) pagamento da parcela de Remuneração devida na Data de Pagamento do respectivo mês;
- (v) recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (vi) recomposição do Fundo de Juros, até o Valor do Fundo de Juros, se aplicável;
- (vii) pagamento da parcela de Amortização Ordinária devida na Data de Pagamento, se aplicável;
e
- (viii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, com a integralidade dos Recebimentos Líquidos, nos termos da Cláusula 7.7.1 (*Cash Sweep*).

8.1.1. Utilização do Fundo de Juros. Enquanto não concluídas as obras do Empreendimento, conforme atestado pela emissão do Habite-se, os itens (iii) e (iv) da Ordem de Prioridade de Pagamentos poderão ser atendidos com os recursos disponíveis no Fundo de Juros, observada a obrigação de recomposição prevista na Cláusula 9.2 (*Recomposição*).

8.1.2. Saldo Remanescente após o Habite-se. Concluídas as obras do Empreendimento e emitido o Habite-se, eventual saldo remanescente no Fundo de Obras, após a aplicação dos itens (i) a (vii) acima, excetuados os recursos mantidos a título de retenção caucionária que tenham que

ser potencialmente liberados pela Devedora no futuro, será integralmente destinado à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, sem incidência da Multa de Pré-Pagamento.

8.1.3. Prevalência do Termo de Emissão. Na hipótese de divergência entre a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização e aquela prevista no Termo de Emissão, prevalecerá, em todos os casos, a ordem estabelecida no Termo de Emissão.

8.1.4. Rateio entre os Titulares dos CRI. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora rateará os recursos recebidos entre os Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um, com os consequentes Resgates ou Amortizações proporcionais, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

9. FUNDOS

9.1. Fundos. Os Fundos integram as Garantias e o Patrimônio Separado, são constituídos e mantidos na Conta Centralizadora, de titularidade e movimentação exclusivas da Securitizadora, e somente podem ser utilizados para as finalidades previstas neste Capítulo e no Termo de Emissão, por decisão exclusiva da Securitizadora, observada a orientação dos Titulares dos CRI, quando aplicável.

9.1.1. Individualização dos Fundos. Os recursos de cada Fundo serão individualizados por meio de subcontas ou de registros contábeis segregados mantidos na Conta Centralizadora, permitindo a apuração, a qualquer tempo, do saldo de cada Fundo.

9.1.2. Indisponibilidade dos Recursos para Cumprimento das Obrigações. A Devedora, os Garantidores e os Intervenientes Anuentes não poderão, em qualquer hipótese, escusar-se do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da existência de recursos em qualquer Fundo, tampouco determinar à Securitizadora a utilização de tais recursos.

9.1.3. Utilização Cruzada dos Recursos dos Fundos. Caso necessário à manutenção da Operação e à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos existentes em qualquer Fundo para as finalidades de outro Fundo ou para o pagamento de

quaisquer Obrigações Garantidas, sem que tal utilização altere as obrigações de recomposição previstas neste Capítulo.

9.1.4. Verificação. A verificação do enquadramento dos Fundos será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

9.2. Recomposição. Sempre que o saldo de um Fundo se tornar inferior ao respectivo valor-alvo, na forma prevista nas Cláusulas 9.3 (*Fundo de Obras*) a 9.5 (*Fundo de Juros*), a recomposição ocorrerá, prioritariamente, com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos e, subsidiariamente, por aporte direto da Devedora, mediante depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido.

9.2.1. Efeitos do Descumprimento da Recomposição. O descumprimento da obrigação de recomposição prevista nesta Cláusula será considerado inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e dos Garantidores, sujeitando-os às penalidades previstas nos Documentos da Operação.

9.3. Fundo de Obras. O Fundo de Obras é composto pelos recursos das Integralizações ainda não liberados à Devedora, na forma da Cláusula 5.4 (*Ordem de Alocação dos Recursos das Integralizações*), bem como pelos reforços decorrentes da Ordem de Prioridade de Pagamentos, e destina-se exclusivamente ao custeio dos Custos Elegíveis, mediante as Liberações previstas na Cláusula 5.5 (*Liberações do Fundo de Obras*).

9.3.1. Ausência de Valor-Alvo e Suporte dos Patrocinadores. O Fundo de Obras não está sujeito a valor-alvo nem à obrigação de recomposição pela Devedora, sendo certo que a insuficiência de recursos para a conclusão das obras do Empreendimento sujeitará os Patrocinadores ao Suporte dos Patrocinadores, nos termos do Termo de Emissão.

9.4. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído, na 1ª (primeira) Integralização, mediante retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Fundo de Despesas, e destina-se a fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação.

9.4.1. Gatilho de Recomposição do Fundo de Despesas. Sempre que o saldo do Fundo de Despesas se tornar igual ou inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, será obrigatória a sua recomposição, na forma da Cláusula 9.2 (*Recomposição*), até o Valor do Fundo de Despesas.

9.4.2. Critério de Dimensionamento. O critério utilizado para estabelecer o Valor do Fundo de Despesas foi o valor das Despesas Recorrentes projetadas para os 12 (doze) meses subsequentes à respectiva Data de Verificação, de forma que, havendo redução ou aumento das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Despesas e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados.

9.4.3. Excedentes. Os eventuais valores existentes no Fundo de Despesas, excedentes ao Valor do Fundo de Despesas, serão aplicados na forma da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

9.5. Fundo de Juros. O Fundo de Juros será constituído, na 1ª (primeira) Integralização, mediante retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do Valor do Fundo de Juros, e destina-se, como reserva de liquidez, a fazer frente ao pagamento da Remuneração em caso de insuficiência de recursos na Conta Centralizadora.

9.5.1. Recomposição do Fundo de Juros. Sempre que o saldo do Fundo de Juros se tornar inferior ao Valor do Fundo de Juros, será obrigatória a sua recomposição, na forma da Cláusula 9.2 (*Recomposição*).

9.5.2. Efeitos da Utilização do Fundo de Juros. A utilização dos recursos do Fundo de Juros para o pagamento de parcela de Remuneração não afasta a caracterização do inadimplemento da Devedora, quando existente, tampouco a incidência dos Encargos Moratórios, ressalvada a hipótese de recomposição tempestiva nos termos da Cláusula 9.2 (*Recomposição*).

9.5.3. Critério de Dimensionamento. O critério utilizado para estabelecer o Valor do Fundo de Juros foram as 2 (duas) parcelas de Remuneração imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação, de forma que, havendo redução ou aumento das parcelas de Remuneração ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Juros será proporcionalmente reduzido ou aumentado.

10. GARANTIAS

10.1. Constituição. Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais e administradora do Patrimônio Separado, em benefício dos Titulares dos CRI, as Garantias descritas neste Capítulo, as quais deverão permanecer válidas, eficazes e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições Comuns às Garantias. Aplicam-se a todas as Garantias as disposições desta Cláusula.

10.2.1. Caráter Irrevogável e Acessório. As Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, constituem acessório dos Créditos Imobiliários e vigorarão até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2.2. Perfeita Constituição das Garantias. As Garantias deverão estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os protocolos, registros, arquivamentos e averbações aplicáveis, na forma e nos prazos previstos no Termo de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia.

10.2.3. Não Sujeição a Concurso de Credores. Nos termos do artigo 49, parágrafo 3º, da Lei 11.101, uma vez constituída a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias, tais bens e direitos não se submeterão aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, dos Garantidores ou dos Intervenientes Anuentes, permanecendo a propriedade fiduciária com a Securitizadora até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

10.2.4. Cumulatividade e Ordem de Excussão. As Garantias são cumulativas e não excludentes entre si, podendo a Securitizadora, mediante deliberação em Assembleia (CRI), excutir todas ou qualquer delas, total ou parcialmente, isolada ou conjuntamente, na ordem que entender mais conveniente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer providência preliminar, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas.

10.2.5. Efeitos da Excussão Parcial. A excussão de qualquer Garantia não implicará renúncia ao direito de excutir as demais, tampouco quitação das Obrigações Garantidas, salvo se e na medida em que estas venham a ser integralmente satisfeitas.

10.2.6. Responsabilidade pelo Saldo Remanescente. Caso, após a aplicação do produto da excussão das Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, remanesça saldo devedor, a Devedora e os Garantidores permanecerão pessoal e solidariamente responsáveis pelo respectivo pagamento, nos termos do artigo 1.366 do Código Civil e do parágrafo 5º-A do artigo 27 da Lei 9.514.

10.2.7. Contratação de Terceiros para Excussão. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão das Garantias, incluindo assessores legais, hipótese em que os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à adoção de providências poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 17.7 (*Contratação de Assessores em Caso de Excussão*).

10.2.8. Custos das Garantias. Correrão por conta exclusiva da Devedora todos os custos e despesas relacionados à formalização, ao registro, ao aditamento, ao reforço, à substituição, à manutenção e à excussão das Garantias, inclusive tributos, emolumentos, honorários de assessores legais e técnicos, laudos e pareceres.

10.3. Aval. As Obrigações Garantidas contam com o Aval prestado pelos Avalistas, em caráter irrevogável e irretratável, que se obrigaram, solidariamente entre si e com a Devedora, como devedores solidários e principais pagadores, por todas as Obrigações Garantidas, com expressa renúncia ao benefício de ordem, nos termos do Termo de Emissão.

10.3.1. Vedação à Substituição. É vedada a substituição, ainda que para fins de reforço de garantia, ou a exoneração de qualquer Avalista sem prévia deliberação em Assembleia (CRI), permanecendo o Aval válido e eficaz ainda que os Avalistas percam a condição de sócios, diretos ou indiretos, da Devedora.

10.4. Alienação Fiduciária de Imóvel. As Obrigações Garantidas contam com a AFI, constituída pela Devedora sobre as Unidades CRI 188, suas acessões, benfeitorias, construções presentes e futuras e as matrículas que dele resultarem, nos termos do Contrato de AFI e da Lei 9.514.

10.4.1. Alienação Fiduciária Existente e Quitação perante a Terracap. As Partes reconhecem que, na Data de Emissão, o Imóvel encontra-se gravado com a AFI Terracap, constituída em favor da Terracap em razão do parcelamento do preço de sua aquisição. A Devedora autorizou a Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, a utilizar os recursos da Primeira Liberação, alocados na forma da Cláusula 5.4 (*Ordem de Alocação dos Recursos das Integralizações*) e observado o limite de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), para promover o pagamento direto à Terracap da(s) parcela(s) vincenda(s) do preço de aquisição do Imóvel, obrigando-se a Devedora a obter e a prenotar no RGI competente, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da quitação, o Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap, sob pena de caracterização de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

10.5. Alienação Fiduciária de Quotas e Direitos Econômicos. As Obrigações Garantidas contam com a AFQ, constituída pelos Garantidores AFQ sobre a totalidade das Quotas e dos respectivos Direitos Econômicos, nos termos do Contrato de AFQ, obrigando-se os Garantidores AFQ a manter a AFQ incidente, a todo tempo, sobre a totalidade das Quotas, estendendo-se a garantia, automaticamente, à mesma fração de quaisquer quotas resultantes de aumento de capital, desdobramento, bonificação, incorporação, substituição ou qualquer outra forma de alteração do capital social da Devedora.

10.5.1. Excussão da AFQ. Na hipótese de excussão da AFQ, a excussão observará o procedimento previsto no Contrato de AFQ e na legislação aplicável, sendo eventual excedente, após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, restituído aos respectivos Garantidores AFQ.

10.6. Cessão Fiduciária de Recebíveis. As Obrigações Garantidas contam com a CF, constituída pela Devedora sobre a totalidade dos Recebíveis, presentes e futuros, vinculados às Unidades CRI 188, nos termos do Contrato de CF, devendo a integralidade dos Recebíveis ser paga direta e exclusivamente na Conta Centralizadora, para aplicação na forma da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

10.6.1. Destinação das Indenizações Securitárias. Enquanto não declarado o Vencimento Antecipado, as indenizações securitárias recebidas na Conta Centralizadora serão liberadas à Devedora, de forma escalonada e mediante certificação do Agente de Medição, para fins de recomposição, reconstrução ou conclusão das obras do Empreendimento. As indenizações serão destinadas à Amortização Extraordinária Compulsória, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, caso (i) tenha sido declarado o Vencimento Antecipado; (ii) as obras de recomposição não sejam iniciadas ou retomadas em até 90 (noventa) dias contados do recebimento da indenização; ou (iii) a indenização decorra de perda total ou de sinistro que inviabilize a conclusão do Empreendimento.

10.7. Fundos. Os Fundos integram as Garantias, observadas as regras previstas no Capítulo 9 (*Fundos*) e no Termo de Emissão.

10.8. Comercialização das Unidades e Liberação da AFI. A Devedora poderá comercializar e locar as Unidades CRI 188, observados os requisitos previstos no Termo de Emissão, notadamente a inclusão, nos Contratos de Recebíveis, das cláusulas obrigatórias que informem a constituição da AFI e da CF e a obrigatoriedade de pagamento exclusivamente na Conta Centralizadora.

10.8.1. Liberação da AFI sobre Unidade Comercializada. A liberação da AFI sobre determinada Unidade dependerá de requerimento da Devedora à Securitizadora, instruído com a comprovação do recebimento, na Conta Centralizadora, da integralidade dos recursos decorrentes da respectiva comercialização, desde que a liberação não resulte no desenquadramento de qualquer Razão de Garantia sem o respectivo reforço desta garantia pela Devedora, hipótese em que a Securitizadora emitirá o respectivo termo de liberação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do requerimento completo, independentemente de deliberação em Assembleia (CRI).

10.8.2. Liberação Prévia e Interveniência Quitante. Exclusivamente nos casos de aquisição de Unidades CRI 188 mediante venda para cliente final, venda para fundos de renda ou Contratos de Financiamento em que a instituição financeira, ou aqueles, exijam a prévia liberação da AFI, a Securitizadora poderá anuir com a liberação antes do recebimento dos recursos, ou comparecer ao respectivo instrumento na qualidade de interveniente quitante, desde que, cumulativamente: (i) o Contrato de Financiamento indique a Conta Centralizadora como única conta de destino do repasse ou, em caso de comprovada impossibilidade de indicação da Conta Centralizadora, por restrição de

órgão público ou internacional, seja observado o prazo de 2 (dois) Dias Úteis para a Devedora transferir os recursos à Conta Centralizadora; (ii) a previsão de repasse não seja superior a 90 (noventa) dias contados da liberação; e (iii) a liberação não resulte no desenquadramento de qualquer Razão de Garantia.

10.8.3. Depósito Substitutivo e Restituição. Caso os recursos do repasse não sejam recebidos na Conta Centralizadora no prazo previsto no item (ii) da Cláusula 10.8.2 (*Liberação Prévia e Interveniência Quitante*), a Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis, montante equivalente ao valor de venda da respectiva Unidade, sob pena de caracterização de inadimplemento de obrigação pecuniária, sendo tal montante restituído à Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo recebimento do repasse.

10.9. Liberação das Demais Garantias. A liberação de qualquer Garantia, total ou parcial, dependerá de prévia deliberação em Assembleia (CRI), ressalvada a liberação da AFI sobre Unidades comercializadas, que observará o disposto na Cláusula 10.8 (*Comercialização das Unidades e Liberação da AFI*), e a liberação decorrente da integral quitação das Obrigações Garantidas, nos termos do Capítulo 21 (*Término e Quitação*).

11. RAZÕES DE GARANTIA E COVENANTS

11.1. Razões de Garantia. A Devedora obrigou-se, nos termos do Termo de Emissão, a observar, a todo tempo, desde a Primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, as Razões de Garantia, apuradas em cada Data de Verificação.

11.2. LTC. O LTC deverá ser, a todo tempo, inferior a 80% (oitenta por cento), de acordo com a fórmula constante do Anexo II.

11.3. LTV. O LTV deverá ser, a todo tempo, igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento), de acordo com a fórmula constante do Anexo II.

11.3.1. Tratamento das Vendas, Distratos e Inadimplência. Com a venda de uma ou mais Unidades CRI 188, será excluído do VANV o valor de avaliação correspondente às Unidades CRI 188

vendas e será incluído no SRVE o saldo nominal líquido e ainda não recebido dos respectivos contratos de venda, sem desconto a valor presente. Em caso de distrato, o respectivo recebível será excluído do SRVE e a respectiva Unidade CRI 188 será reincluída no VANV, desde que esteja livre e disponível para comercialização. Caso a inadimplência de qualquer contrato de venda ultrapasse 90 (noventa) dias corridos, o respectivo contrato e os recebíveis dele decorrentes serão considerados inelegíveis e excluídos do SRVE enquanto perdurar a inadimplência, sem que a respectiva Unidade CRI 188 seja reincluída no VANV até que o contrato seja efetivamente distratado ou resolvido e a Unidade CRI 188 esteja livre e disponível para nova comercialização.

11.4. Apuração. As Razões de Garantia serão calculadas mensalmente pelo Agente de Monitoramento e com base nas informações de obra certificadas pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, e serão validadas pela Securitizadora em cada Data de Verificação, sendo a primeira apuração realizada na Data de Verificação do 1º (primeiro) mês subsequente à Primeira Data de Integralização.

11.4.1. Comunicação ao Agente Fiduciário. A Securitizadora encaminhará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração das Razões de Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Verificação.

11.4.2. Atualização do Laudo de Avaliação. O Laudo de Avaliação será atualizado, às expensas da Devedora, (i) ao menos anualmente; (ii) sempre que necessário em caso de desenquadramento do LTV; e (iii) na hipótese de desvio relevante de cronograma ou de orçamento, assim entendido o Atraso Físico superior a 10 (dez) pontos percentuais ou o Desvio de Orçamento superior a 10% (dez por cento).

11.5. Covenants. A Devedora, os Garantidores e os Intervenientes Anuentes obrigaram-se, nos termos do Termo de Emissão, a observar, a todo tempo durante a vigência da Operação, os Covenants, incluindo as obrigações de prestação de informações, as obrigações de fazer e as obrigações de não fazer ali previstas, cujo descumprimento constitui Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, observados os respectivos prazos de cura.

11.6. Descumprimento e Cura. Constatado, em qualquer Data de Verificação, o desenquadramento de qualquer Razão de Garantia, a Securitizadora notificará a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, aplicando-se, cumulativamente:

- (i) o bloqueio imediato de todas as Liberações, que permanecerá em vigor até o integral reenquadramento; e
- (ii) a obrigação de a Devedora promover o reenquadramento no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, mediante (a) aporte de recursos pelos Patrocinadores, na forma do Suporte dos Patrocinadores; e/ou (b) Amortização Extraordinária Compulsória, na forma da Cláusula 7.7 (*Amortização Extraordinária Compulsória*), em montante suficiente ao integral reenquadramento.

11.6.1. Retenção de Recursos e Complementação. A Securitizadora reterá e utilizará, para os fins da alínea (b) do item (ii) acima, os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo o eventual saldo insuficiente complementado pela Devedora e pelos Patrocinadores no mesmo prazo de 10 (dez) Dias Úteis.

11.6.2. Efeitos do Não Reenquadramento. O não reenquadramento do LTV ou do LTC no prazo previsto nesta Cláusula constitui Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, não constituindo, por si só, evento de vencimento antecipado, cross-default ou bloqueio de liberações de outra emissão de Notas Comerciais que financie o Empreendimento ou dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

11.7. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação do cumprimento das Razões de Garantia e dos Covenants, em cada Data de Verificação, com base no Relatório de Medição, no Relatório de Monitoramento, no Relatório da Devedora e na Declaração de Adimplência e Veracidade.

11.7.1. Prevalência dos Relatórios. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações constantes do Relatório de Medição, do Relatório de Monitoramento e do Relatório da Devedora, sem prejuízo do direito da Devedora de contestá-las de

forma fundamentada, nos termos do Termo de Emissão, prevalecendo, em caso de divergência não sanada, a conclusão do Agente de Medição ou do Agente de Monitoramento, conforme a matéria.

11.7.2. Ausência de Acompanhamento Físico. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando sua atuação restrita ao recebimento e à análise dos Relatórios de Medição, dos Relatórios de Monitoramento e dos demais documentos previstos nos Documentos da Operação.

12. VENCIMENTO ANTECIPADO

12.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático. As Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível o Valor de Pagamento Antecipado e, conseqüentemente, devendo ser realizado o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, independentemente de aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial ou de deliberação em Assembleia (CRI), na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, conforme previstos no Termo de Emissão e aqui replicados para facilidade de referência (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) descumprimento, pela Devedora, por qualquer Garantidor ou por qualquer Interveniente Anuente, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, na ausência deste, em 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo vencimento;
- (ii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, decretação de falência não elidida no prazo legal, liquidação, dissolução, extinção, insolvência civil ou qualquer procedimento análogo envolvendo a Devedora, qualquer Garantidor, a Holding ou qualquer Interveniente Anuente, independentemente de deferimento ou de homologação judicial;
- (iii) desvio dos recursos da Operação, assim entendida a utilização, pela Devedora, de recursos captados por meio da Operação em destinação diversa da prevista no Capítulo 6 (*Destinação dos Recursos*) e no Anexo IV, ou a utilização de recursos das Liberações em finalidade diversa dos

Custos Elegíveis, exceto se comprovadamente decorrente de erro operacional e sanado em até 3 (três) dias contados da notificação da Securitizadora;

(iv) recebimento, pela Devedora, por qualquer Garantidor ou por qualquer Interveniente Anuente, de valores decorrentes de qualquer Garantia, dos Recebíveis ou dos Direitos Econômicos de forma diversa da prevista nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Conta Centralizadora no prazo aplicável;

(v) extinção, resolução, rescisão, resilição, denúncia, nulidade, anulação ou limitação relevante da vigência ou dos efeitos do Termo de Emissão ou de qualquer Contrato de Garantia, por qualquer motivo;

(vi) perda, invalidade, ineficácia, inexecutabilidade ou insuficiência de qualquer Garantia, bem como a excussão da AFI Terracap, em qualquer caso não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva constatação; e

(vii) decisão judicial, arbitral ou administrativa, ainda que provisória, que impeça ou restrinja de forma relevante a constituição, a manutenção, a execução ou o recebimento dos Créditos Imobiliários, das CCI, dos Recebíveis ou de qualquer Garantia, sem que seja obtida medida capaz de suspender ou neutralizar seus efeitos no prazo de 10 (dez) dias.

12.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. As Notas Comerciais poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, mediante deliberação em Assembleia (CRI) e observado o disposto na Cláusula 12.4 (*Medidas de Adequação*), com o consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme previstos no Termo de Emissão e aqui replicados para facilidade de referência (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”):

(i) descumprimento, pela Devedora, por qualquer Garantidor ou por qualquer Interveniente Anuente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, na ausência deste, em 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido;

- (ii) descumprimento de qualquer Covenant previsto no Termo de Emissão, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis;
- (iii) não reenquadramento de qualquer Razão de Garantia no prazo previsto na Cláusula 11.6 *(Descumprimento e Cura)*;
- (iv) Atraso Físico igual ou superior a 15 (quinze) pontos percentuais, desde que não deliberado em Assembleia (CRI) pela adoção das Medidas de Adequação, conforme previsto na Cláusula 12.4.3 *(Atraso Físico Igual ou Superior a Quinze Pontos Percentuais)*;
- (v) Atraso Físico igual ou superior a 18 (dezoito) pontos percentuais, conforme previsto na 12.4.4 *(Atraso Físico Igual ou Superior a Dezoito Pontos Percentuais)*;
- (vi) recusa da Devedora ou da Lotus Capital em permitir a atuação do Gerenciador de Obra Independente, em disponibilizar documentos ou em cumprir as medidas aprovadas, nos termos do Termo de Emissão, independentemente do percentual de Atraso Físico ou de Desvio de Orçamento então verificado;
- (vii) Desvio de Orçamento superior a 15% (quinze por cento);
- (viii) não conclusão das obras do Empreendimento e não obtenção do Habite-se até a Data de Conclusão das Obras, observadas as hipóteses de prorrogação previstas no Termo de Emissão;
- (ix) descumprimento das obrigações relativas aos Seguros, nos termos do Termo de Emissão;
- (x) descumprimento do Suporte dos Patrocinadores ou da Devolução do Cash-Out, nos prazos previstos no Termo de Emissão;
- (xi) não apresentação, pela Devedora, do Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap no prazo previsto na Cláusula 10.4.2 *(Alienação Fiduciária Existente e Quitação perante a Terracap)*;
- (xii) ausência de registro do Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap no prazo previsto no Termo de Emissão;

(xiii) descumprimento, pela Devedora, por sua Afiliada, pela Holding, pela Lotus Capital, pela Sutol ou por qualquer Garantidor, de obrigação pecuniária relativa a dívida financeira, ou declaração de vencimento antecipado de dívida financeira de qualquer deles, em valor individual ou agregado igual ou superior ao Threshold Devedora, salvo se comprovado, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo fato, que o inadimplemento não ocorreu, foi sanado ou que o vencimento antecipado foi revertido, cancelado ou declarado inexigível, observado que (a) com relação aos Avalistas, somente serão consideradas as obrigações por eles garantidas no âmbito da Operação; (b) excluem-se as dívidas contraídas perante Partes Relacionadas, as obrigações comerciais ordinárias, os valores não vencidos e as obrigações discutidas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral ou judicial; e (c) não constitui cross-default da Emissão (NC) o desenquadramento ou o não reenquadramento do LTV ou do LTC de outra emissão de notas comerciais que financie o Empreendimento;

(xiv) protesto de títulos contra a Devedora, contra qualquer Garantidor ou contra qualquer Interveniente Anuente, em valor individual ou agregado igual ou superior ao Threshold Devedora ou ao Threshold Garantidores, conforme aplicável, salvo se, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação, o protesto for cancelado, suspenso ou sustado, ou for comprovada a prestação de garantia aceita em juízo;

(xv) descumprimento, no prazo estipulado pela respectiva autoridade, de decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a efeito suspensivo, proferida em desfavor da Devedora, de qualquer Garantidor ou de qualquer Interveniente Anuente, em valor individual ou agregado igual ou superior ao Threshold Devedora ou ao Threshold Garantidores, conforme aplicável;

(xvi) desapropriação, sequestro, arresto, penhora, confisco, indisponibilidade ou qualquer outro ato de autoridade que recaia sobre o Imóvel, o Empreendimento, as Unidades CRI 188 ou quaisquer bens e direitos objeto das Garantias, ou que recaia sobre outros ativos da Devedora, de qualquer Garantidor ou de qualquer Interveniente Anuente em valor superior ao Threshold Devedora ou ao Threshold Garantidores, conforme aplicável, não suspenso ou desconstituído em 10 (dez) Dias Úteis;

(xvii) revogação, cancelamento, suspensão ou não renovação de qualquer licença, alvará ou autorização necessária ao desenvolvimento do Empreendimento ou ao regular exercício das atividades da Devedora, salvo se, em até 15 (quinze) Dias Úteis, for comprovada a obtenção de provimento que autorize a continuidade regular das atividades ou a tempestiva formulação do pedido de renovação;

(xviii) comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração prestada nos Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva constatação;

(xix) prática, pela Devedora, por qualquer Garantidor, por qualquer Interveniente Anuente ou por suas Afiliadas, de ato tendente a anular, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por via judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou qualquer de suas disposições;

(xx) existência de decisão condenatória, judicial, arbitral ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, proferida em desfavor da Devedora, de qualquer Garantidor, de qualquer Interveniente Anuente, de suas Afiliadas ou de seus administradores, relacionada ao descumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro ou da Legislação Socioambiental, bem como à prática de fraude fiscal, tributária ou contábil;

(xxi) perda, revogação, renúncia ou ineficácia do Patrimônio de Afetação, bem como constituição de sociedade em conta de participação ou admissão de participante econômico não revelado, em violação ao Termo de Emissão;

(xxii) morte, incapacidade civil, interdição ou insolvência de qualquer Avalista, salvo se, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora, for apresentado garantidor substituto idôneo, aprovado em Assembleia (CRI);

(xxiii) ocorrência de Efeito Adverso Relevante, não sanado, quando passível de saneamento, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação da Securitizadora nesse sentido.

12.3. Comunicação. A Securitizadora comunicará ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, sem prejuízo do dever de comunicação da Devedora, dos Garantidores e dos Intervenientes Anuentes previsto no Termo de Emissão.

12.3.1. Efeitos da Ausência de Comunicação. O descumprimento do dever de comunicação previsto nesta Cláusula não impede nem condiciona o exercício, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, dos direitos, poderes e faculdades previstos nos Documentos da Operação.

12.3.2. Constituição em Mora. Verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, não sanado no respectivo prazo de cura, quando existente, ou, quando não existente, não sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

12.3.3. Ausência de Descumprimento por Causa Não Imputável. Não se caracterizará descumprimento das obrigações previstas no Capítulo 3 do Contrato de AFQ (*Formalização, Registro e Aperfeiçoamento da Garantia*), nem Evento de Vencimento Antecipado, a perda, a invalidade, a ineficácia ou a inexecutabilidade da AFQ, desde que, cumulativamente: (i) decorram exclusivamente de ato ou omissão de terceiro, de autoridade pública ou de caso fortuito ou força maior, sem qualquer contribuição, ação, omissão, negligência, imprudência, imperícia, dolo ou culpa, ainda que concorrente, da Devedora e dos Garantidores ou de terceiros por eles contratados ou a eles vinculados; (ii) a Devedora e/ou os Garantidores notifiquem a Securitizadora e o Agente Fiduciário, por escrito, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento do evento, apresentando a documentação comprobatória da causa e da ausência de imputabilidade; e (iii) a Devedora e os Garantidores adotem, desde logo e às suas exclusivas custas, todas as providências necessárias à regularização integral das Garantias, observado o prazo de cura de 5 (cinco) dias corridos contado da notificação referida no item (ii), findo o qual, não sanada a perda, invalidade, ineficácia, inexecutabilidade ou insuficiência das Garantias, o Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto no item (vi) da Cláusula 12.1 (Eventos de Vencimento Antecipado Automático) restará automaticamente caracterizado, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial adicional, tudo nos termos do Termo de Emissão.

12.4. Medidas de Adequação. Previamente à convocação da Assembleia (CRI) destinada a deliberar sobre a declaração de Vencimento Antecipado Não Automático, e exclusivamente nas hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático relacionado à execução ou à conclusão das obras do Empreendimento, os Titulares dos CRI poderão, alternativamente à declaração do Vencimento Antecipado, deliberar pela adoção de uma ou mais das seguintes Medidas de Adequação, conforme a natureza e a gravidade do evento, observado, conforme aplicável, o parecer do Agente de Medição e/ou do Gerenciador de Obra Independente, caso este tenha sido contratado:

- (i) bloqueio das Liberações, nos termos da Cláusula 5.5.3 (*Hipóteses de Bloqueio das Liberações*);
- (ii) reforço do acompanhamento técnico e financeiro, mediante aumento da periodicidade das medições e do monitoramento e, se necessário, contratação do Gerenciador de Obra Independente;
- (iii) apresentação e implementação de plano de adequação, nos termos do Termo de Emissão;
- (iv) aporte de recursos pelos Patrocinadores, na forma do Suporte dos Patrocinadores;
- (v) Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos da Cláusula 7.7 (*Amortização Extraordinária Compulsória*);
- (vi) manutenção da Operação, com revisão do plano de adequação e ampliação dos poderes do Gerenciador de Obra Independente;
- (vii) substituição da Lotus Capital ou de outro responsável pela gestão das obras do Empreendimento, mediante a realização de concorrência para contratação de construtora profissional para a assunção das obras, nos termos do Termo de Emissão;
- (viii) exigência de reforço das Garantias ou de aporte adicional de recursos;
- (ix) concessão de prazo adicional, sujeito ao cumprimento de condições e marcos objetivos; e

- (x) adoção das providências necessárias à continuidade das obras do Empreendimento.

12.4.1. Natureza das Medidas de Adequação. As Medidas de Adequação terão caráter facultativo e poderão ser adotadas, alternativamente à declaração do Vencimento Antecipado, mediante deliberação dos Titulares dos CRI, não constituindo novação, renúncia, transação ou moratória.

12.4.2. Inaplicabilidade aos Eventos Automáticos. O disposto nesta Cláusula não se aplica aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático.

12.4.3. Atraso Físico Igual ou Superior a Quinze Pontos Percentuais. Verificado Atraso Físico igual ou superior a 15 (quinze) pontos percentuais, inclusive em decorrência de caso fortuito ou força maior devidamente certificado pelo Agente de Medição e, caso contratado, pelo Gerenciador de Obra Independente, a Securitizadora convocará Assembleia (CRI), com base no Relatório de Medição e no relatório do Gerenciador de Obra Independente, caso este tenha sido contratado, para deliberar, de forma isolada ou cumulativa, sobre a adoção das Medidas de Adequação ou sobre a declaração do Vencimento Antecipado. O atingimento desse patamar não acarretará, automaticamente, a substituição da Lotus Capital ou a contratação de nova construtora, as quais dependerão de deliberação dos Titulares dos CRI.

12.4.4. Atraso Físico Igual ou Superior a Dezoito Pontos Percentuais. Na hipótese prevista na Cláusula 12.4.3 (Atraso Físico Igual ou Superior a Quinze Pontos Percentuais), caso a Assembleia (CRI) não delibere pela declaração do Vencimento Antecipado, inclusive por adotar Medidas de Adequação e, posteriormente, seja constatado, no Relatório de Medição, Atraso Físico igual ou superior a 18 (dezoito) pontos percentuais, inclusive se decorrente de caso fortuito ou força maior, desde que devidamente certificado pelo Agente de Medição e, caso contratado, pelo Gerenciador de Obra Independente, a Securitizadora deverá convocar nova Assembleia (CRI) para deliberar sobre a declaração do Vencimento Antecipado Não Automático.

12.5. Convocação e Deliberação. Verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, não sanado no respectivo prazo de cura, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário convocará Assembleia (CRI), observados os procedimentos, prazos e quóruns previstos no Capítulo 16 (*Assembleia de Titulares dos CRI*), para deliberar sobre a declaração do Vencimento

Antecipado ou, nas hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático relacionado à execução ou à conclusão das obras do Empreendimento, alternativamente, sobre a adoção de uma ou mais Medidas de Adequação.

12.5.1. Ausência de Quórum. Não sendo obtido quórum de instalação ou de deliberação em primeira e em segunda convocações, será declarado o Vencimento Antecipado.

12.5.2. Não Declaração do Vencimento Antecipado. Caso a Assembleia (CRI) seja instalada e os Titulares dos CRI, no quórum aplicável, deliberem pela não declaração do Vencimento Antecipado, será formalizada ata de Assembleia (CRI) aprovando a não declaração, hipótese em que a Securitizadora se absterá de declarar o Vencimento Antecipado.

12.5.3. Fundamentação da Declaração. A declaração do Vencimento Antecipado será fundamentada e observará o deliberado em Assembleia (CRI).

12.6. Pagamento e Efeitos do Vencimento Antecipado. Declarado o Vencimento Antecipado, a Devedora obriga-se a pagar o Valor de Pagamento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação da Securitizadora, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios, procedendo-se, com o efetivo recebimento dos recursos, ao Resgate Antecipado Compulsório da totalidade dos CRI.

12.6.1. Aplicação dos Recursos do Patrimônio Separado. Sem prejuízo da obrigação de pagamento prevista nesta Cláusula, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado no pagamento do Valor de Pagamento Antecipado, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, bem como iniciar a excussão das Garantias, nos termos do Capítulo 10 (*Garantias*).

12.6.2. Comunicação à B3. Em caso de declaração de Vencimento Antecipado, a B3 será imediatamente comunicada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

12.6.3. Subsistência das Obrigações. A ocorrência ou a declaração do Vencimento Antecipado não afasta o direito da Securitizadora e dos Titulares dos CRI ao recebimento integral das Obrigações Garantidas, nem exonera a Devedora, os Garantidores e os Intervenientes Anuentes de qualquer

obrigação assumida nos Documentos da Operação, inclusive quanto à Destinação de Recursos, nos termos da Cláusula 6.5 (*Subsistência da Obrigação de Destinação*).

13. REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Instituição do Regime Fiduciário. A Securitizadora institui, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, os Fundos e os rendimentos das Aplicações Financeiras Permitidas, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, da Lei 9.514 e da Resolução CVM 60.

13.2. Patrimônio Separado. Os bens e direitos submetidos ao Regime Fiduciário constituem o Patrimônio Separado, que é único e indivisível, destacado do patrimônio da Securitizadora e destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, mantendo-se apartado até que se complete o Resgate da totalidade dos CRI.

13.3. Efeitos do Regime Fiduciário. Em razão do Regime Fiduciário, o Patrimônio Separado:

- (i) não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora nem com outros patrimônios separados de sua titularidade decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) permanecerá apartado do patrimônio comum da Securitizadora até que se complete o Resgate da totalidade dos CRI, admitida, para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e das obrigações fiscais correlatas;
- (iv) está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos no Anexo XIII;
- (v) não é passível de constituição de garantias nem de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

13.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e das Garantias e a dos pagamentos de Remuneração, Amortização e eventuais Encargos Moratórios aos Titulares dos CRI, mantendo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras.

13.4.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as respectivas demonstrações financeiras, auditadas por auditor independente registrado na CVM.

13.4.2. Administração Transitória pelo Agente Fiduciário. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado, convocando, em até 15 (quinze) dias contados de sua ciência, Assembleia (CRI) para deliberar sobre a administração ou a liquidação do Patrimônio Separado.

13.5. Aplicações Financeiras Permitidas. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título dos Fundos, serão aplicados exclusivamente em Aplicações Financeiras Permitidas, a critério da Securitizadora, devendo ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido.

13.5.1. Aplicação de Recursos Transitórios. Integrarão o Patrimônio Separado quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora, a que título for. A aplicação dos recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora será realizada apenas mediante solicitação expressa da Devedora, cabendo à Securitizadora efetivar a aplicação dos recursos em até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento da referida solicitação por e-mail. O resgate dos valores aplicados poderá ser realizado a qualquer tempo pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, sempre que necessário para assegurar o adimplemento de qualquer obrigação pecuniária decorrente da Operação, incluindo, sem limitação, os pagamentos devidos aos Titulares

dos CRI ou aos demais credores no âmbito da Operação. A realização, pela Securitizadora, das atividades previstas nesta Cláusula ficará sujeita ao pagamento, pela Devedora, do valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho despendida.

13.5.2. Ausência de Garantia de Rentabilidade. Os rendimentos auferidos a partir das Aplicações Financeiras Permitidas integrarão automaticamente 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.

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

- (i) a custódia de 1 (uma) via assinada eletronicamente do Termo de Emissão e de seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a custódia de 1 (uma) via assinada eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) caberá à Securitizadora a guarda e a conservação de 1 (uma) via assinada eletronicamente do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (iv) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Securitizadora; e
- (v) a Securitizadora será responsável pela emissão, cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

13.7. 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 (CRI) para deliberar sobre as normas de administração ou de liquidação do Patrimônio Separado.

13.7.1. Convocação e Instalação. Na hipótese prevista nesta Cláusula, a Assembleia (CRI) será convocada por meio de edital divulgado na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e de 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitido que ambas ocorram no mesmo dia, e será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430: (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de presentes.

13.7.2. Deliberação. Serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, cabendo à Assembleia (CRI) deliberar, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas da Operação, nos termos do artigo 25, inciso IV, alínea “a”, da Resolução CVM 60; e/ou (ii) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, inciso IV, alínea “b”, da Resolução CVM 60.

13.7.3. Responsabilidade pelas Despesas. Independentemente da realização da Assembleia (CRI) ou da deliberação pelo aporte de recursos, as Despesas da Operação são de responsabilidade do Patrimônio Separado e dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços da Emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados ao seu pagamento ou adiantamento, sendo as despesas não salgadas consideradas passivo do Patrimônio Separado, a ser liquidado quando houver recursos disponíveis.

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

- (i) pedido, pela Securitizadora, de recuperação judicial ou de homologação de plano de recuperação extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento ou de sua concessão;
- (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 contados da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para a satisfação das respectivas obrigações;
- (iv) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia (CRI), como evento de liquidação do Patrimônio Separado; e
- (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas da Operação, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e de inadimplência da Devedora.

13.8.1. Comunicação ao Agente Fiduciário. A Securitizadora obriga-se a comunicar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, a ocorrência de qualquer dos eventos descritos nesta Cláusula.

13.8.2. Exclusão do Conceito de Insolvência. Não estão inseridos no conceito de insolvência de que trata esta Cláusula o inadimplemento e/ou a mora da Securitizadora decorrentes de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou dos Garantidores.

13.8.3. Convocação da Assembleia (CRI). Exclusivamente nas hipóteses dos itens (i) e (ii) desta Cláusula, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia (CRI) em até 15 (quinze) dias contados de sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre a forma de administração e/ou de liquidação do Patrimônio Separado, a qual deverá ser realizada no

prazo de até 20 (vinte) dias, instalando-se, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.8.4. Quóruns. A Assembleia (CRI) convocada nos termos desta Cláusula deliberará, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, sobre a liquidação do Patrimônio Separado, sendo o quórum para deliberação sobre a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

13.8.6. Liquidação pela Securitizadora. A Securitizadora poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente Resgate dos CRI, e ciência do Agente Fiduciário, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, caso (i) a Assembleia (CRI) de que trata esta Cláusula não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) a Assembleia (CRI) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.9. Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado em decorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante (i) a transferência dos Créditos Imobiliários, das CCI, das Garantias e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, em dação em pagamento; (ii) o tombamento dos CRI, dos Créditos Imobiliários, das CCI, das Garantias e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado para quem vier a ser designado conforme deliberado em Assembleia (CRI), para fins de dação em pagamento dos CRI, nos termos da alínea “b” do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60; ou (iii) a execução ou excussão dos direitos e das Garantias, de forma que o resultado seja entregue aos Titulares dos CRI na proporção dos créditos de sua titularidade, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora, observada, em qualquer caso, a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

13.9.1. Ciência dos Titulares dos CRI. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, deverão (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir

eventuais obrigações inerentes aos CRI e aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; e

(ii) indenizar, defender e manter indenidos a Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação a quaisquer prejuízos, responsabilidades, danos, desembolsos, tributos ou despesas incorridos, direta ou indiretamente, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

14. SECURITIZADORA

14.1. Obrigações da Securitizadora. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora obriga-se a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para ele registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e enviá-las ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do respectivo exercício social;
- (iii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a exame por auditor independente registrado na CVM, em observância à Resolução CVM 80;
- (iv) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora, bem como qualquer descumprimento, por prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, de obrigação prevista nos Documentos da Operação;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas por ele comprovadamente incorridas e necessárias à

proteção dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou à realização de seus créditos, observadas as fontes de pagamento previstas no Capítulo 17 (*Despesas da Operação*);

(vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1;

(viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de Banco Liquidante CRI, de Escriturador CRI e de Escriturador NC;

(ix) não realizar negócios ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social, tampouco praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou com os Documentos da Operação;

(x) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, seus livros contábeis e societários e o pagamento dos tributos por ela devidos, bem como válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações e aprovações necessários ao seu regular funcionamento;

(xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xiii) 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 decisão transitada em julgado;

(xiv) assegurar a existência, a validade, a integridade e a exequibilidade dos Créditos Imobiliários, das CCI e das Garantias, bem como a constituição do Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

(xv) verificar, em cada Data de Verificação, as Razões de Garantia, o enquadramento dos Fundos, o cumprimento dos Covenants e a implementação das Condições Precedentes, com base

no Relatório de Medição, no Relatório de Monitoramento, no Relatório da Devedora e na Declaração de Adimplência e Veracidade, encaminhando o resultado ao Agente Fiduciário;

(xvi) elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, com o conteúdo mínimo constante do Suplemento E da Resolução CVM 60, disponibilizando-os no sistema Fundos.NET;

(xvii) conceder, sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão e a qualquer informação de que disponha sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação;

(xviii) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à elaboração do relatório anual do Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para sua disponibilização na CVM, acompanhados de declaração atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI; e

(xix) fornecer ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, publicação ou recebimento, conforme o caso, (a) cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e pelos Garantidores; (b) qualquer informação ou documento que lhe seja solicitado, permitindo o acesso aos livros e registros contábeis relativos ao Patrimônio Separado; (c) cópias dos avisos de fatos relevantes e das atas de assembleias e reuniões que envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e (d) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que envolva o interesse dos Titulares dos CRI.

14.2. Substituição de Prestadores de Serviços. A Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de deliberação em Assembleia (CRI), substituir um ou mais prestadores de serviços da Emissão por outro devidamente habilitado, desde que a substituição não prejudique o pagamento dos CRI e não acarrete aumento das Despesas da Operação, hipótese em que, sendo a remuneração do novo prestador superior à do substituído, a substituição dependerá de prévia aprovação em Assembleia (CRI), observado, ainda, o disposto no Termo de Emissão quanto à

substituição do Agente de Medição, do Agente de Monitoramento, do Avaliador Independente e do Gerenciador de Obra Independente.

14.3. Declarações da Securitizadora. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, e declara, nesta data, que:

- (i) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e a regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Securitização, realizar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias nele assumidas, tendo adotado todas as medidas de natureza societária necessárias para tanto;
- (iii) seus Representantes ou mandatários signatários deste instrumento detêm poderes estatutários ou legitimamente outorgados para tanto;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça qualquer das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações ora assumidas
(a) não violam disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos; (b) não violam lei, regulamento ou decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; (c) não exigem consentimento, aprovação ou autorização adicional aos aqui previstos; e (d) não acarretam descumprimento de qualquer contrato ou instrumento de que seja parte;
- (vi) possui todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, todas válidas;
- (vii) tem ciência de que a Operação possui caráter de operação estruturada, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e reconhece que nenhum deles pode ser interpretado isoladamente;

- (viii) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições, ressalvado o Regime Fiduciário ora instituído;
- (ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, ações judiciais ou arbitrais, de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou este Termo de Securitização;
- (x) os Documentos da Operação de que é parte constituem obrigação legal, válida, vinculante e exequível da Securitizadora, de acordo com os seus termos;
- (xi) verificou a legalidade e a ausência de vícios da Emissão e agiu com diligência para assegurar a suficiência, a veracidade, a precisão, a consistência e a atualidade das informações prestadas neste Termo de Securitização, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60;
- (xii) providenciou a Opinião Legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborada por assessores legais contratados para assessorar juridicamente a estruturação da Operação; e
- (xiii) inexistente decisão judicial ou administrativa contra a Securitizadora ou seus administradores relacionada à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro ou à Legislação Socioambiental, mantendo a Securitizadora políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas, dando pleno conhecimento delas a seus Representantes e abstendo-se de praticar atos de corrupção ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira.

14.3.1. Comunicação de Alteração das Declarações. A Securitizadora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se, total ou parcialmente, inverídicas, incompletas ou incorretas, cabendo ao Agente Fiduciário notificar os Titulares dos CRI no mesmo prazo.

14.4. Remuneração da Securitizadora. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a remuneração indicada no Anexo V, a qual constitui Despesa da Operação de responsabilidade da Devedora.

15. AGENTE FIDUCIÁRIO

15.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita sua nomeação, para desempenhar os deveres e as atribuições que lhe competem, representando a comunhão dos Titulares dos CRI.

15.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até (i) a data do Resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição, deliberada em Assembleia (CRI).

15.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, na Lei 14.430 e na Resolução CVM 17:

- (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, convocando imediatamente Assembleia (CRI) 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 Termo de Securitização,

diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na B3, adotando, em caso de omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, devendo tal verificação ser realizada, no mínimo, anualmente, nos termos do inciso X do artigo 11 da Resolução CVM 17, com base nos documentos e informações fornecidos pela Securitizadora, pela Devedora e pelos Garantidores;

(viii) verificar a Destinação de Recursos, com base no Relatório Semestral e nos respectivos documentos comprobatórios, na forma do Anexo IV;

(ix) examinar proposta de substituição, liberação ou reforço de bens dados em garantia, manifestando sua opinião de forma justificada;

(x) 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;

(xi) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

(xii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(xiii) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, dos cartórios de protesto, das varas do trabalho e da procuradoria da fazenda pública das localidades onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, bem como auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

- (xiv) calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado por meio de sua página na rede mundial de computadores;
- (xv) fornecer à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do evento de Resgate dos CRI na B3, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário;
- (xvi) convocar, quando necessário, a Assembleia (CRI), e a ela comparecer a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende adotar; e
- (xix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos à Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

15.3.1. Medidas em Caso de Inadimplemento. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá utilizar toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

15.4. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e a regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Securitização e cumprir todas as obrigações principais e acessórias nele assumidas, tendo adotado todas as medidas de natureza societária necessárias para tanto;
- (iii) seus Representantes ou mandatários signatários deste instrumento detêm poderes estatutários ou legitimamente outorgados para tanto;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça qualquer das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações ora assumidas (a) não violam disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos; (b) não violam lei, regulamento ou decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculado; (c) não exigem consentimento, aprovação ou autorização adicional aos aqui previstos; e (d) não acarretam descumprimento de qualquer contrato ou instrumento de que seja parte;
- (vi) conhece, aceita e ratifica todos os termos e condições dos Documentos da Operação, os quais, para todos os efeitos, são considerados parte integrante deste instrumento, e tem ciência de que a Operação possui caráter de operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e as atribuições previstos na legislação e na regulamentação específicas e neste Termo de Securitização;
- (viii) 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 a verificação da constituição e da exequibilidade da AFI, da AFQ e da CF ocorrerá na medida em que os respectivos Contratos de Garantia forem registrados perante o RGI e os RTD competentes, nos prazos previstos no Termo de Emissão, observado que existe risco de atrasos ou de exigências cartorárias que impactem a integral constituição das Garantias, bem

como que a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas constitui garantia pessoal, podendo existir ou vir a existir aval prestado pelos Avalistas em favor de terceiros;

(ix) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

(x) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo 3º do artigo 66 da Lei 6.404;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas na Resolução CVM 17, conforme declaração constante do Anexo X;

(xii) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo XIV;
e

(xiii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI, em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, por sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha a atuar na qualidade de agente fiduciário.

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

15.5.1. Convocação. A Assembleia (CRI) destinada à escolha de novo agente fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em até 15 (quinze) dias contados da respectiva ciência. Caso a convocação não ocorra em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo previsto nesta Cláusula, caberá à Securitizadora convocá-la imediatamente.

15.5.2. Quórum de Deliberação. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será o da maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes.

15.5.3. Assunção pelo Substituto. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, as atribuições e as responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

15.5.4. Formalização e Comunicação à CVM. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente será objeto de aditamento a este Termo de Securitização e deverá ser comunicada à CVM e à B3 no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do respectivo aditamento, acompanhada da declaração e das demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

15.5.5. Substituto Provisório. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância, por meio de voto da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

15.6. Remuneração do Agente Fiduciário. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a remuneração indicada no Anexo V, a qual constitui Despesa da Operação de responsabilidade da Devedora.

15.6.1. Manutenção da Remuneração. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações a ele exigidas no âmbito da Emissão, não sendo cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, ainda que parcial, da remuneração.

15.6.2. Ressarcimento de Despesas. O ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva prestação de contas à Securitizadora, acompanhada de cópia dos comprovantes de pagamento, observadas as fontes de pagamento previstas no Capítulo 17 (*Despesas da Operação*).

15.6.3. Antecipação de Despesas. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação. Havendo insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e inadimplência da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 17.4 (*Aporte pelos Titulares dos CRI*).

15.6.4. Preferência do Crédito. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista neste Termo de Securitização será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na Ordem de Prioridade de Pagamentos, nos termos da Resolução CVM 17.

16. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

16.1. Assembleia (CRI). Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia (CRI), de forma presencial, digital ou híbrida, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 e, subsidiariamente, na Lei 6.404 quanto à Assembleia (CRI).

16.2. Competência. Compete privativamente à Assembleia (CRI), observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) a declaração do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, bem como a adoção de Medidas de Adequação;
- (iv) a concessão de waivers, a dispensa de Condições Precedentes e a autorização para Liberações em condições diversas das previstas nos Documentos da Operação;
- (v) a liberação, a substituição ou o reforço de qualquer Garantia, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação como independentes de deliberação;
- (vi) a excussão das Garantias e a contratação do respectivo avaliador independente;
- (vii) a liquidação do Patrimônio Separado;

(viii) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula 23.13 (*Aditamentos Independentes de Deliberação*);

(ix) a modificação das características atribuídas aos CRI; e

(x) a orientação a ser manifestada pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em qualquer Assembleia (NC) ou em qualquer matéria submetida à sua deliberação nos termos do Termo de Emissão.

16.2.1. Eventos de Substituição da Securitizadora. Além das hipóteses descritas na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações (independentemente de sua concordância):

(i) caso a Devedora ou os Titulares dos CRI representantes de 5% (cinco) por cento dos CRI em Circulação convoquem Assembleia Especial de Titulares dos CRI com o objetivo de substituir a Securitizadora, considerando qualquer alteração, devidamente evidenciada e comprovada, relevante na condição financeira e/ou reputacional da Securitizadora, que, a critério dos Titulares dos CRI, possa vir a afetar a administração do Patrimônio Separado. Para a deliberação, deverá ser observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 16.2.3 abaixo; e

(ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Securitizadora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Securitizadora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros e, não seja sanado e/ou revertido pela Securitizadora no prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da instauração do referido procedimento administrativo ou judicial, podendo tal prazo ser prorrogado em razão dos trâmites administrativos, regulatórios e/ou judiciais, conforme o caso, desde que evidenciado pela Securitizadora, de forma objetiva, a necessidade de prorrogação.

16.2.2. Para os fins da Cláusula 16.2.1 acima, a Securitizadora, a Devedora, os Titulares dos CRI representantes de 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, terão a competência de ato contínuo à configuração objetiva de qualquer das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a substituição da Securitizadora. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar 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 Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 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 Especial de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

16.2.3. No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item "i" da Cláusula 16.2.1. acima, a Devedora ou os Titulares dos CRI responsáveis pela convocação deverão pré-indicar a securitizadora substituta ("Nova Securitizadora"), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado e estará somente condicionada à sua aprovação pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

16.2.4. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que se refere a Cláusula 16.2.1. item "i" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e em segunda convocação. Caso (i) a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 16.2.5 abaixo, (ii) a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada em segunda convocação, ou (iii) o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

16.2.5. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que se refere a Cláusula 16.2.1, itens "ii" e "iii" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) dos CRI em

Circulação, em primeira convocação; e (b) 50% (cinquenta por cento) dos presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Caso (i) a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 11.11.6 abaixo com relação aos itens "ii" e "iii", (ii) a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada em segunda convocação, ou (iii) o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

16.2.6. Caso a Nova Securitizadora que venha a ser eventualmente indicada venha a reduzir os seus custos de contratação no decorrer do prazo de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou no âmbito da própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI, aqueles Titulares dos CRI que já tiverem demonstrado seu aceite à proposta de substituição serão ainda assim considerados para fins de contagem do quórum de deliberação, desde já anuindo, por meio da aquisição ou subscrição dos CRI, com referida contagem.

16.2.7. No caso de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que se refere os da Cláusula 16.2, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não chegue a um consenso sobre a aprovação de Nova Securitizadora, os Investidores terão a competência de definir pela forma de administração do Patrimônio Separado, seja pela continuidade da Securitizadora ou pela Liquidação do Patrimônio Separado no caso de um evento do inciso (ii) da Cláusula 16.2 acima. No entanto, para os demais casos, caso não se decida pela aprovação de uma nova securitizadora, a Securitizadora se manterá na administração do Patrimônio Separado até a convocação de uma nova Assembleia Especial de Titulares dos CRI para definição da Nova Securitizadora, ou decidir que se prossiga à Liquidação do Patrimônio Separado.

16.2.8. Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito e enquanto os aditamentos a que se referem a Cláusula 16.2.9 abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à "Securitizadora" passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

16.2.9. À Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar pela substituição da Securitizadora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a

assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

16.2.10. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos. Para tanto, desde já, outorga ao Agente Fiduciário dos CRI e à Nova Securitizadora, condicionado à aprovação de sua substituição, mandato irrevogável e irretratável, em causa própria (no caso da Nova Securitizadora), na forma dos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, com poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação de sua substituição se vier a ser aprovada e à transferência da titularidade dos bens que compõem o Patrimônio Separado para a propriedade fiduciária da Nova Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

16.3. Convocação. A Assembleia (CRI) poderá ser convocada:

- (i) pela Securitizadora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) pela CVM, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60; e
- (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante solicitação encaminhada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, contendo a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados e eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, devendo a convocação ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, sob pena de o Agente Fiduciário convocá-la, nos termos da Resolução CVM 17.

16.3.1. Convocação para Exercício de Direitos. A Assembleia (CRI) deverá ser convocada sempre que a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais e 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 tais direitos.

16.3.2. Prazos de Convocação. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a publicação do edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização, para a primeira convocação, e de 8 (oito) dias, para a segunda convocação, sendo admitida a publicação conjunta dos editais de primeira e de segunda convocações exclusivamente sobre as demonstrações, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Resolução CVM 60.

16.3.3. Deliberações Urgentes Relativas à Obra. Nas matérias urgentes relacionadas às obras do Empreendimento, assim entendidas aquelas cuja postergação implique risco de paralisação, de perda de licença ou de agravamento relevante de custo ou de prazo, a antecedência mínima de convocação será de 10 (dez) dias para a primeira convocação e de 5 (cinco) dias para a segunda convocação, com reporte aos Titulares dos CRI.

16.3.4. Forma de Divulgação. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação serão disponibilizados, nos prazos legais e regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, sendo, na mesma data, encaminhados ao Agente Fiduciário.

16.3.5. Participação a Distância. Caso seja admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da Assembleia (CRI) ou a participação e o voto a distância por meio de sistema eletrônico, o respectivo edital deverá conter as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo as orientações para o preenchimento e o envio da instrução de voto e as informações necessárias ao acesso e à utilização do sistema.

16.4. Instalação. A Assembleia (CRI) será instalada, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização: (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de presentes.

16.4.1. Quórum em Caso de Insuficiência de Ativos. Para as deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, observar-se-á o disposto na Cláusula 13.7 (*Insuficiência de Ativos*).

16.4.2. Dispensa de Formalidades. Independentemente das formalidades previstas em lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia (CRI) a que comparecerem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação.

16.5. Local e Presidência. A Assembleia (CRI) realizar-se-á na sede da Securitizadora e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, o edital de convocação indicará, com clareza, o local da reunião. A presidência caberá, conforme quem a tenha convocado, respectivamente, ao representante da Securitizadora, ao Titular dos CRI eleito pelos presentes, ao Agente Fiduciário ou à pessoa designada pela CVM.

16.5.1. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, a Assembleia (CRI) poderá ser realizada de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60, devendo ser adotados meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente dos votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou de outros meios igualmente eficazes de identificação do investidor.

16.6. Comparecimento. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia (CRI) e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. A Securitizadora e os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, a Devedora, os Garantidores, os Intervenientes Anuentes, o Agente de Medição, o Agente de Monitoramento, o Gerenciador de Obra Independente, o Avaliador Independente ou quaisquer terceiros para participar da Assembleia (CRI), sempre que sua presença for relevante para a deliberação da ordem do dia.

16.6.1. Vedação à Participação na Deliberação. A Devedora, os Garantidores, os Intervenientes Anuentes e suas respectivas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e de apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da matéria em discussão.

16.7. Deliberações. Observado o disposto nesta Cláusula, na Assembleia (CRI) serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, em

primeira ou em segunda convocação, salvo se expressamente previsto de outra forma neste Termo de Securitização.

16.7.1. Quórum Qualificado. As deliberações relativas (i) à alteração das Datas de Pagamento de principal e de Remuneração dos CRI; (ii) à redução da Remuneração; (iii) à alteração da Data de Vencimento; (iv) à alteração dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) à alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; (vi) à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado, das Razões de Garantia, dos Covenants ou da Ordem de Prioridade de Pagamentos; (vii) à liberação, substituição ou exoneração de qualquer Garantia, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação; e (viii) à alteração da Multa de Pré-Pagamento ou do mecanismo de Cash Sweep, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária a direitos dos Titulares dos CRI (waiver), por Titulares dos CRI que representem, em primeira convocação, 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

16.7.2. Deliberações por Série. As deliberações que afetem exclusivamente os direitos de uma das séries de CRI deverão ser adicionalmente aprovadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, observados os quóruns previstos nesta Cláusula, computados exclusivamente os CRI em Circulação daquela série.

16.8. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e de deliberação da Assembleia (CRI), serão considerados apenas os CRI em Circulação, correspondendo cada CRI em Circulação a 1 (um) voto, admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco serão excluídos do cálculo do quórum de deliberação.

16.9. Vinculação das Deliberações. As deliberações tomadas em Assembleia (CRI) serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, tenham ou não comparecido à Assembleia (CRI), e ainda que nela tenham se absterido de votar ou votado contra, devendo o resultado ser divulgado na forma da regulamentação da CVM.

16.10. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após a definição da orientação pelos Titulares dos CRI, em Assembleia (CRI), a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário

exercerão seus direitos e se manifestarão conforme orientados, inclusive em qualquer Assembleia (NC) e em qualquer matéria submetida à deliberação da Securitizadora nos termos do Termo de Emissão.

16.10.1. Ausência de Quórum para Manifestação. Caso não haja quórum para a instalação ou para a deliberação da Assembleia (CRI), a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que tal silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, ressalvadas as hipóteses em que este Termo de Securitização atribua efeito específico à ausência de quórum, notadamente a Cláusula 12.5.1 (*Ausência de Quórum*).

16.10.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora não prestará qualquer opinião nem fará juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instruída, não possuindo qualquer responsabilidade sobre o resultado e os efeitos jurídicos decorrentes de tal orientação.

16.11. Consulta Formal. É permitido aos Titulares dos CRI votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60, sem necessidade de reunião, hipótese em que os Titulares dos CRI terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da consulta formal para manifestação, considerando-se abstenção a ausência de resposta no referido prazo.

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

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

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

16.11.4. Findo o prazo, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário divulgarão o resultado da consulta formal em até 1 (um) Dia Útil.

17. DESPESAS DA OPERAÇÃO

17.1. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem exclusivamente por ocasião da realização da Operação e para atender às necessidades da Devedora, sendo, portanto, de sua responsabilidade exclusiva, conforme discriminadas no Anexo V e nos termos do Termo de Emissão.

17.2. Custos Adicionais de Responsabilidade da Devedora. São igualmente de responsabilidade da Devedora todos os custos relacionados (i) à estruturação, à distribuição, ao registro e à manutenção da Emissão, da Emissão (NC) e das Garantias, inclusive perante a B3, a CVM, os cartórios e as Juntas; (ii) à contratação e à remuneração dos prestadores de serviços da Operação; (iii) ao reforço, à substituição, ao aditamento e à excussão de qualquer Garantia, inclusive honorários de assessores legais e técnicos, laudos e pareceres; e (iv) ao Fee de Estruturação.

17.3. Fontes de Pagamento. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos da 1ª (primeira) Integralização, na forma da Cláusula 5.4 (*Ordem de Alocação dos Recursos das Integralizações*). As despesas, custos, tributos, taxas e emolumentos relativos à formalização, aos registros, aos arquivamentos e às averbações dos Documentos da Operação perante RGI, RTD e Junta serão pagos diretamente pela Devedora.

17.3.1. Ordem das Fontes de Pagamento. As Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias serão pagas, na ordem abaixo, de forma que cada fonte somente será acessada caso os recursos da fonte imediatamente anterior sejam insuficientes:

- (a) recursos disponíveis na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos;
- (b) recursos do Fundo de Despesas;
- (c) recursos próprios da Devedora, mediante pagamento direto ou recomposição do Fundo de Despesas; e
- (d) demais recursos líquidos existentes no Patrimônio Separado, hipótese em que serão reembolsados pela Devedora nos termos da Cláusula 17.6 (*Reembolso*).

17.3.2. Vedação à Antecipação com Recursos Próprios. A Securitizadora não incorrerá em antecipação de despesas com recursos próprios, sendo eventual antecipação realizada exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado.

17.4. Aporte pelos Titulares dos CRI. Persistindo Despesas da Operação em aberto após o esgotamento das fontes previstas na Cláusula 17.3 (*Fontes de Pagamento*), a Securitizadora poderá convocar Assembleia (CRI) para deliberar sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI no Patrimônio Separado, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada um, hipótese em que os Titulares dos CRI que realizarem o aporte terão direito de regresso contra a Devedora e preferência no recebimento de créditos futuros do Patrimônio Separado.

17.4.1. Compensação. Caso qualquer Titular dos CRI não cumpra eventual obrigação de aporte deliberada em Assembleia (CRI), a Securitizadora estará autorizada a compensar a remuneração a que tal Titular dos CRI tenha direito com os valores por ela despendidos com as respectivas Despesas da Operação.

17.5. Acréscimo às Obrigações Garantidas. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas às Obrigações Garantidas.

17.6. Reembolso. A Devedora obrigou-se, nos termos do Termo de Emissão, a reembolsar a Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado, e os Titulares dos CRI por qualquer Despesa da Operação comprovadamente incorrida, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da

respectiva comunicação acompanhada dos comprovantes de pagamento, sob pena de caracterização de inadimplemento de obrigação pecuniária, sendo os recursos de reembolso direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

17.7. Contratação de Assessores em Caso de Excussão. Na hipótese de necessidade de contratação de escritório de advocacia para a defesa dos direitos dos Titulares dos CRI, para a declaração do Vencimento Antecipado ou para a excussão de qualquer Garantia, poderá ser contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI) convocada para esse fim ou, em caso de impossibilidade de instalação ou de ausência de quórum, pela Securitizadora, em qualquer caso escritório de notório reconhecimento e reputação idônea, mediante prévia apresentação de 3 (três) cotações à Devedora, que deverá manifestar-se em até 2 (dois) Dias Úteis, correndo os respectivos custos por conta exclusiva da Devedora.

18. TRIBUTAÇÃO

18.1. Responsabilidade Tributária da Devedora. Ficam a cargo exclusivo da Devedora todos os tributos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos, a Remuneração, os reembolsos, as Despesas da Operação, as Garantias e as demais obrigações devidas no âmbito da Operação, na forma do Termo de Emissão, devendo tais pagamentos ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, direta ou indiretamente (gross-up), incluindo ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS e CBS, de modo que a Securitizadora e os demais prestadores de serviços da Operação recebam os valores líquidos previstos nos Documentos da Operação.

18.2. Tratamento Tributário dos Titulares dos CRI. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo XII, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações ali contidas para fins de avaliar o investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão na qualidade de Titulares dos CRI.

18.3. Retenção pela Securitizadora. Caso, por qualquer razão, os pagamentos dos CRI sejam realizados diretamente pela Securitizadora, fora do ambiente da B3, a Securitizadora procederá à retenção dos tributos eventualmente aplicáveis.

19. PUBLICIDADE E REGISTRO

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como editais de convocação de Assembleia (CRI), comunicados de Resgate e de Amortização e notificações, serão disponibilizados, nos prazos legais e regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, imediatamente após a realização ou a ocorrência do ato a ser divulgado, sendo encaminhados, na mesma data, ao Agente Fiduciário.

19.1.1. Publicação Única. As publicações serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia (CRI) não instalada em primeira convocação, será realizada nova e única publicação de segunda convocação.

19.2. Divulgação das Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

19.3. Custódia e Registro. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, bem como registrados na B3 pela Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

19.4. Uso de Nome e Divulgação. A Devedora, os Garantidores e os Intervenientes Anuentes obrigaram-se, nos termos do Termo de Emissão, a não divulgar a Operação nem a utilizar o nome da Securitizadora, do Estruturador, do Agente Fiduciário ou dos Titulares dos CRI sem prévia e expressa anuência da respectiva parte, ressalvadas as divulgações exigidas por lei, por regulamentação ou por autoridade competente.

20. COMUNICAÇÕES

20.1. Forma. Todos os avisos, notificações e comunicações previstos neste Termo de Securitização deverão ser realizados por escrito, por meio de correio eletrônico ou de carta registrada com aviso de recebimento, para os endereços abaixo indicados.

Para a Securitizadora:

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 (esse último para preço unitário do ativo)

Para o Agente Fiduciário:

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112, Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.538-132

At.: Maria Cecília Carrazedo de Andrade

Telefone: (11) 54125400

E-mail: agentefiduciario@hedgeinvest.com.br, com cópia para credito@hedgeinvest.com.br e juridico@hedgeinvest.com.br.

20.2. Recebimento. As comunicações enviadas por meio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que o respectivo comprovante contenha informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário; as enviadas por meio físico serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante aviso de recebimento.

20.3. Alteração de Dados. A alteração de qualquer dos dados de comunicação acima deverá ser imediatamente informada à outra Parte, não respondendo a Parte remetente pelo não recebimento decorrente de alteração não comunicada.

21. TÉRMINO E QUITAÇÃO

21.1. Extinção. Este Termo de Securitização extinguir-se-á automaticamente com a integral liquidação das Obrigações Garantidas e o Resgate da totalidade dos CRI.

21.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de Resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá à Securitizadora o termo de quitação dos CRI, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para a baixa do registro do Regime Fiduciário perante a entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430. Estando as demais Obrigações Garantidas integralmente quitadas, a Securitizadora emitirá declaração de quitação, com a consequente liberação das Garantias, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI.

21.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores remanescentes no Patrimônio Separado após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, inclusive os saldos da Conta Centralizadora, dos Fundos e os rendimentos das Aplicações Financeiras Permitidas, serão de titularidade exclusiva da Devedora e a ela disponibilizados, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do prazo previsto na Cláusula 21.2 (*Quitação*), mediante depósito na Conta da Devedora (Livre Movimentação).

22. FATORES DE RISCO

22.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados de forma independente pelo investidor, os quais são exemplificados, de forma não exaustiva, no Anexo XIII, sendo certo que os Titulares dos CRI declaram, por meio da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, ter conhecimento e aceitar tais riscos.

23. DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1. Indenização. A Devedora, os Garantidores e os Intervenientes Anuentes obrigaram-se, nos termos do Termo de Emissão, solidariamente, a indenizar e a manter indenidos a Securitizadora, por si e na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI, por quaisquer perdas, danos diretos, custos e despesas comprovadamente incorridos, inclusive custas judiciais e honorários advocatícios, em decorrência (i) do descumprimento de qualquer obrigação prevista nos Documentos da Operação, não sanado no respectivo prazo de cura; (ii) de falsidade ou de omissão dolosa em qualquer declaração prestada nos Documentos da Operação; (iii) de ação ou omissão dolosa ou culposa; e/ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais, arbitrais ou administrativos envolvendo os Créditos Imobiliários, as CCI, os Recebíveis, as Garantias, o Imóvel, o Empreendimento ou os Documentos da Operação.

23.1.1. Limites e Prazo da Indenização. A indenização prevista nesta Cláusula não alcança danos indiretos nem lucros cessantes, tampouco prejuízos resultantes de dolo ou culpa grave da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, comprovados por decisão transitada em julgado, e será paga em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação escrita acompanhada da comprovação da perda a ser indenizada.

23.1.2. Assunção da Defesa. Instaurado qualquer procedimento contra a Securitizadora ou o Agente Fiduciário em razão de ato, fato ou omissão imputável à Devedora, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá notificá-la em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ciência e, em qualquer caso, antes de expirado o prazo de defesa, a fim de permitir que a Devedora

assuma tempestivamente a respectiva defesa, cooperando a Securitizadora e o Agente Fiduciário com o fornecimento das informações necessárias.

23.1.3. Sobrevivência. As obrigações de indenização previstas nesta Cláusula sobreviverão ao término, à resolução ou à rescisão deste Termo de Securitização, pelo prazo prescricional aplicável.

23.2. Limitação de Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora somente responderá perante os Titulares dos CRI, a Devedora, os Garantidores e os Intervenientes Anuentes em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar aplicável à Securitizadora, negligência, administração temerária, desvio da finalidade do Patrimônio Separado, dolo ou culpa grave, nos limites do regime de responsabilidade aplicável às companhias securitizadoras nos termos da Lei 14.430, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente, ficando excluídos, em qualquer hipótese, danos indiretos e lucros cessantes.

23.3. Substituição de Acordos Anteriores. Este Termo de Securitização substitui todos os documentos, cartas, memorandos, propostas e entendimentos, escritos ou verbais, mantidos entre as Partes anteriormente à presente data com relação às matérias nele tratadas.

23.4. Sucessão. Este Termo de Securitização vincula as Partes, seus sucessores e cessionários autorizados a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa.

23.5. Negócio Jurídico Complexo. As Partes reconhecem que este Termo de Securitização integra conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração dos demais Documentos da Operação, os quais não podem ser interpretados isoladamente, sendo os direitos, recursos, poderes e prerrogativas aqui previstos cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros previstos em lei.

23.6. Ausência de Renúncia. A tolerância quanto a atraso, demora ou omissão no cumprimento de qualquer obrigação, ou a não aplicação tempestiva de qualquer penalidade, não implicará novação, renúncia, alteração ou cancelamento das penalidades e dos direitos aqui previstos, os quais poderão ser exercidos a qualquer tempo, ainda que a tolerância ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

23.7. Independência das Disposições. A eventual declaração de invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade de qualquer disposição deste Termo de Securitização não afetará a validade, a legalidade e a executabilidade das demais, obrigando-se as Partes a emendar seus melhores esforços para obter, validamente, os mesmos efeitos da disposição afetada.

23.8. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento.

23.9. Vigência. Este Termo de Securitização permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas.

23.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores devidos ou aplicação de penalidades, os prazos para cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização cuja data de vencimento não seja um Dia Útil.

23.11. Título Executivo e Execução Específica. Este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, permanecendo válido como tal ainda que assinado eletronicamente e sem a assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do referido artigo. As obrigações nele previstas estão sujeitas à execução específica, nos termos dos artigos 536 a 538 e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

23.12. Aditamentos. Qualquer alteração deste Termo de Securitização somente será válida e eficaz se formalizada por escrito e assinada pelas Partes, mediante prévia deliberação em Assembleia (CRI), observados os quóruns previstos no Capítulo 16 (*Assembleia de Titulares dos CRI*) e ressalvado o disposto na Cláusula 23.13 (*Aditamentos Independentes de Deliberação*).

23.13. Aditamentos Independentes de Deliberação. Independentemente de deliberação em Assembleia (CRI) os aditamentos a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação destinados exclusivamente a:

- (i) adequar os Documentos da Operação a normas legais, regulamentares ou autorregulatórias;
- (ii) reforçar ou aditar Garantias, sem redução, liberação ou substituição;
- (iii) corrigir erro material, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iv) eliminar incongruência entre os Documentos da Operação;
- (v) atualizar dados cadastrais das Partes e dos prestadores de serviços da Operação;
- (vi) refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação, inclusive o cancelamento de CRI não integralizados e das Notas Comerciais correspondentes, bem como a atualização do Cronograma de Pagamentos nos termos da Cláusula 7.13 (*Cronograma de Pagamentos*);
- (vii) alterar a remuneração dos prestadores de serviços da Operação, desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao Patrimônio Separado;
- (viii) atender exigências formuladas por cartórios, Juntas, CVM, B3, entidades de registro, órgãos reguladores ou autoridades competentes; e
- (ix) promover alterações consensuais entre as Partes, desde que os CRI ainda não tenham sido subscritos e integralizados.

23.13.1. Comunicação aos Titulares dos CRI. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 25 da Resolução CVM 60, as alterações indicadas nesta Cláusula deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de sua implementação.

23.14. Proteção de Dados. Na hipótese de haver tratamento de dados pessoais de pessoas naturais, decorrente da execução deste Contrato, as Partes declaram estar totalmente aderentes à legislação vigente que trata ou esbarra na temática de proteção de dados, tendo em vista o ordenamento jurídico como um todo, entendendo-se, como tal, conforme aplicável: a Lei Geral de

Proteção de Dados (Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor) (“LGPD”) e suas alterações, bem como demais normas setoriais ou gerais sobre o tema.

23.14.1. Incidentes de Segurança. A ocorrência de incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos titulares dos dados e às Partes deverá ser comunicada por escrito imediatamente após a respectiva ciência, considerando-se a urgência e a materialidade do incidente.

23.14.2. Controladores Independentes. Cada Parte reconhece que atua como controladora independente, conforme definição da LGPD, em relação ao seu próprio tratamento de dados pessoais.

23.15. Anexos. Os Anexos são parte integrante e inseparável deste Termo de Securitização. Em caso de divergência entre o corpo deste Termo de Securitização e seus Anexos, prevalecerão as disposições do corpo do instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. São Anexos deste Termo de Securitização:

Anexo I – Cronograma de Integralização e Cronograma de Pagamentos;

Anexo II – Fórmulas;

Anexo III – Condições Precedentes;

Anexo IV – Destinação de Recursos;

Anexo V – Despesas da Operação;

Anexo VI – CCI;

Anexo VII – Declaração da Securitizadora;

Anexo VIII – Declaração da Instituição Custodiante;

Anexo IX – Declaração da Intermediária líder;

Anexo X – Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário;

Anexo XI – Modelo de Boletim de Subscrição;

Anexo XII – Tratamento Tributário Aplicável aos Titulares dos CRI;

Anexo XIII – Fatores de Risco;

Anexo XIV – Outras Emissões do Agente Fiduciário; e

Anexo XV – Formulário B3.

23.16. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que este Termo de Securitização é celebrado sob a égide da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, sendo todas as suas disposições de livre estipulação entre as Partes, aplicando-se as regras de direito de forma subsidiária ao aqui avençado.

23.17. Assinatura Eletrônica.

23.18. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme em vigor, na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, conforme em vigor, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica 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, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se

comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

23.19. 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.

23.19.1. Retroatividade dos Efeitos. Independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos deste Termo de Securitização retroagem à data abaixo indicada.

24. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

24.1. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, nos termos do artigo 107 do Código Civil e da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, 30 de setembro de 2026.

PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 188ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CLASSE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LOTUS NATION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

leticia.viana@provinciasecuritizad



Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

cecilia.andrade@hedgeinvest.com



Nome: Maria Cecilia Carrazedo de Andrade

Cargo: Diretora

ricardo.freitas@hedgeinvest.com



Nome: Ricardo de Santos Freitas

Cargo: Diretor

ANEXO I – CRONOGRAMA DE INTEGRALIZAÇÃO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

1. Cronograma de Integralização

As Integralizações dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais, observarão, de forma indicativa e não vinculante. O cronograma abaixo, que poderá ser alterado sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI ou de aditamento ao Termo de Securitização.

Integralização	Data prevista	Quantidade de CRI	Valor (R\$)
CRI Série 1 – 1ª (primeira) Integralização	outubro de 2026	13.775	13.775.000,00
CRI Série 1 – 2ª (segunda) Integralização	novembro de 2026	6.650	6.650.000,00
CRI Série 1 – 3ª (terceira) Integralização	fevereiro de 2027	11.400	11.400.000,00
CRI Série 1 – 4ª (quarta) Integralização	maio de 2027	11.400	11.400.000,00
CRI Série 2 – Integralização única	agosto de 2027	4.275	4.275.000,00
Total	—	47.500	47.500.000,00

2. Cronograma de Pagamentos

O Cronograma de Pagamentos dos CRI, contendo as Datas de Pagamento de Remuneração e a Data de Vencimento, é o constante da tabela abaixo:

1ª Série:

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/10/2026	0,0000%	Sim
2	23/11/2026	0,0000%	Sim
3	21/12/2026	0,0000%	Sim
4	20/01/2027	0,0000%	Sim

5	22/02/2027	0,0000%	Sim
6	22/03/2027	0,0000%	Sim
7	20/04/2027	0,0000%	Sim
8	20/05/2027	0,0000%	Sim
9	21/06/2027	0,0000%	Sim
10	20/07/2027	0,0000%	Sim
11	20/08/2027	0,0000%	Sim
12	20/09/2027	0,0000%	Sim
13	20/10/2027	0,0000%	Sim
14	22/11/2027	0,0000%	Sim
15	20/12/2027	0,0000%	Sim
16	20/01/2028	0,0000%	Sim
17	21/02/2028	0,0000%	Sim
18	20/03/2028	0,0000%	Sim
19	20/04/2028	0,0000%	Sim
20	22/05/2028	0,0000%	Sim
21	20/06/2028	0,0000%	Sim
22	20/07/2028	0,0000%	Sim
23	21/08/2028	0,0000%	Sim
24	20/09/2028	0,0000%	Sim
25	20/10/2028	0,0000%	Sim
26	21/11/2028	0,0000%	Sim
27	20/12/2028	0,0000%	Sim
28	22/01/2029	0,0000%	Sim
29	20/02/2029	0,0000%	Sim
30	20/03/2029	0,0000%	Sim
31	20/04/2029	0,0000%	Sim
32	21/05/2029	0,0000%	Sim
33	20/06/2029	0,0000%	Sim
34	20/07/2029	0,0000%	Sim
35	20/08/2029	0,0000%	Sim
36	20/09/2029	100,0000%	Sim

2ª Série:

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/10/2026	0,0000%	Sim
2	23/11/2026	0,0000%	Sim
3	21/12/2026	0,0000%	Sim
4	20/01/2027	0,0000%	Sim
5	22/02/2027	0,0000%	Sim
6	22/03/2027	0,0000%	Sim
7	20/04/2027	0,0000%	Sim
8	20/05/2027	0,0000%	Sim
9	21/06/2027	0,0000%	Sim

10	20/07/2027	0,0000%	Sim
11	20/08/2027	0,0000%	Sim
12	20/09/2027	0,0000%	Sim
13	20/10/2027	0,0000%	Sim
14	22/11/2027	0,0000%	Sim
15	20/12/2027	0,0000%	Sim
16	20/01/2028	0,0000%	Sim
17	21/02/2028	0,0000%	Sim
18	20/03/2028	0,0000%	Sim
19	20/04/2028	0,0000%	Sim
20	22/05/2028	0,0000%	Sim
21	20/06/2028	0,0000%	Sim
22	20/07/2028	0,0000%	Sim
23	21/08/2028	0,0000%	Sim
24	20/09/2028	0,0000%	Sim
25	20/10/2028	0,0000%	Sim
26	21/11/2028	0,0000%	Sim
27	20/12/2028	0,0000%	Sim
28	22/01/2029	0,0000%	Sim
29	20/02/2029	0,0000%	Sim
30	20/03/2029	0,0000%	Sim
31	20/04/2029	0,0000%	Sim
32	21/05/2029	0,0000%	Sim
33	20/06/2029	0,0000%	Sim
34	20/07/2029	0,0000%	Sim
35	20/08/2029	0,0000%	Sim
36	21/09/2029	100,0000%	Sim

O Cronograma de Pagamentos acima poderá ser atualizado pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 7.13 (*Cronograma de Pagamentos*).

ANEXO II – FÓRMULAS

1. Remuneração

A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J: valor da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI efetivamente integralizados no início do respectivo Período de Capitalização, informado ou calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator de Juros: fator de juros composto pelo Fator DI e pelo Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Fator DI: produtório das Taxas DI-over, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n: número total de Taxas DI consideradas no respectivo Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k: número de ordem da Taxa DI-over, variando de 1 (um) até “n”;

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

$$\text{TDIk} = [(\text{DIk} / 100) + 1]^{(1/252)} - 1$$

onde:

DIk: Taxa DI divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (over), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

$$\text{Fator Spread} = [(\text{spread} / 100) + 1]^{(\text{DP}/252)}$$

onde:

spread: 3,85 (três inteiros e oitenta e cinco centésimos); e

DP: número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

2. Amortização

Os valores devidos a título de Amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNe \times TAI$$

onde:

AM_i: valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, em Reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: conforme definido no item 1 acima; e

TA_i: taxa de amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I.

3. Valor de Pagamento Antecipado

O Valor de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{VPA} = (\text{VNa} + \text{J}) + \text{MPP} + \text{EM} + \text{OV}$$

onde:

VPA: Valor de Pagamento Antecipado;

VNa: saldo do Valor Nominal Unitário objeto do respectivo pagamento antecipado, multiplicado pela quantidade de CRI em Circulação;

J: Remuneração calculada pro rata temporis, na forma do item 1 acima, até a data do efetivo pagamento;

MPP: Multa de Pré-Pagamento, quando devida, correspondente ao percentual previsto na Cláusula 7.11 (*Multa de Pré-Pagamento*) ou na Cláusula 7.7.2 (*Multa Aplicável ao Cash Sweep*), conforme aplicável, incidente sobre VNa;

EM: Encargos Moratórios, quando aplicáveis; e

OV: quaisquer outros valores devidos pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação, inclusive Despesas da Operação em aberto.

4. Razões de Garantia

As Razões de Garantia serão calculadas de acordo com as seguintes fórmulas:

$$\text{LTC} = (\text{SD} - \text{FO}) / \text{CIE} < 80\%$$

$$\text{LTV} = (\text{SD} - \text{FO}) / (\text{VANV} + \text{SRVE} - \text{CAI}) \leq 65\%$$

onde:

SD: Saldo Devedor, apurado na respectiva Data de Verificação;

FO: saldo do Fundo de Obras, apurado na respectiva Data de Verificação;

CIE: Custo Incorrido Elegível, conforme certificado pelo Agente de Medição na respectiva Data de Verificação;

VANV: valor de avaliação, no cenário de projeto pronto, das Unidades CRI 188 não vendidas;

SRVE: saldo nominal líquido e ainda não recebido dos recebíveis decorrentes da venda de Unidades CRI 188 considerados elegíveis nos termos da Cláusula 11.3 (*LTV*), sem desconto a valor presente;
e

CAI: Custo a Incorrer, conforme certificado pelo Agente de Medição na respectiva Data de Verificação.

5. Disposições Comuns

1. O fator resultante da expressão $[1 + (TDI_k)]$ será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento. Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante até o último considerado.
2. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (Fator DI) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, e o fator resultante da expressão (Fator DI $\times$ Fator Spread) com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
3. Para a aplicação de “DI_k” será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI

considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

4. Não havendo divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, ou em caso de sua extinção ou de impossibilidade legal de sua aplicação, será utilizado, em sua substituição, o parâmetro que vier a substituí-la legalmente ou, na sua ausência, aquele que vier a ser deliberado em Assembleia (CRI), convocada pela Securitizadora no prazo máximo de 7 (sete) dias contados do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o referido prazo ou do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial. Até a deliberação do novo parâmetro, será utilizada, para cada dia do período de ausência de divulgação, a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior ou da deliberação do novo parâmetro.
5. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia (CRI) de que trata o item 4 acima, a referida Assembleia (CRI) não será realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.
6. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, sem incidência da Multa de Pré-Pagamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI), pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis até a data do efetivo Resgate.

ANEXO III – CONDIÇÕES PRECEDENTES

As condições que devem ser integral e cumulativamente implementadas para que cada Liberação possa ocorrer são exclusivamente aquelas listadas neste Anexo, as quais refletem as Condições Precedentes previstas no Termo de Emissão. Para os fins deste Anexo, entende-se por “perfeita formalização” de um documento a sua assinatura pelas respectivas partes, a verificação dos poderes de seus representantes, a obtenção das aprovações societárias necessárias e, no caso de assinatura digital, a validação das assinaturas em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil.

A verificação da implementação das Condições Precedentes é de responsabilidade da Securitizadora, que a realizará na Data de Verificação, com base nos documentos e informações disponibilizados pela Devedora, pelo Agente de Medição e pelo Agente de Monitoramento. A dispensa de qualquer Condição Precedente dependerá de prévia aprovação em Assembleia (CRI) e não exonera a Devedora e os Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

1. Condições Precedentes Iniciais

1. conclusão satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora, da diligência jurídica, financeira e societária do Empreendimento;
2. obtenção das aprovações internas aplicáveis da Securitizadora, inclusive dos comitês de crédito, de produtos e socioambiental;
3. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, (incluindo seus anexos, quando for o caso), com exceção dos Boletins de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento e do anúncio de encerramento da Oferta;
4. obtenção e/ou cumprimento, pela Devedora e pelos Garantidores, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, à efetivação, à liquidação, à boa

ordem e à transparência dos negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação, incluindo as aprovações societárias, contratuais, governamentais e regulamentares, eventuais autorizações (waivers), a constituição e o registro das garantias adicionais, bem como a perfeita formalização e o arquivamento dos Atos Societários perante a Junta competente, incluindo o ato que prorroga o prazo de duração da Devedora para data posterior à do integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

5. recebimento, pela Securitizadora, do relatório de auditoria jurídica e da Opinião Legal assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em termos e conteúdo satisfatórios, atestando, entre outras questões, (a) a simetria entre as informações obtidas no procedimento de diligência e aquelas disponibilizadas nos Documentos da Operação; (b) a adequação e a regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Oferta; (c) a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e a obtenção de todas as autorizações necessárias à sua celebração e à assunção das obrigações neles previstas; e (d) a inexistência de quaisquer ressalvas jurídicas para a realização da Operação;
6. prenotação conjunta, perante o RGI competente, (i) do memorial de incorporação do Empreendimento, com instituição do Patrimônio de Afetação; e (ii) do Contrato de AFI, observado que o Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap, por ser emitido somente após o pagamento realizado com a Primeira Liberação, será apresentado no curso da mesma prenotação, nos termos da Cláusula 10.4.1 (Alienação Fiduciária Existente e Quitação perante a Terracap), e constitui Condição Precedente Específica da 2ª (Segunda) Liberação;
7. registro do Contrato de AFQ e do Contrato de CF perante os RTD competentes;
8. arquivamento, perante a Junta competente, da alteração do contrato social da Devedora que reflete a AFQ;
9. contratação do Agente de Medição, do Agente de Monitoramento e do Avaliador Independente, e recebimento, pela Securitizadora, do primeiro Relatório de Medição, do primeiro Relatório de Monitoramento e do Laudo de Avaliação;

10. validação, pelo Agente de Medição, do Orçamento de Obra Certificado e do Cronograma de Obras;
11. comprovação da contratação e da vigência dos Seguros, nos termos do Termo de Emissão, com a Securitizadora como beneficiária ou com o endosso correspondente, com exceção do Seguro-Garantia de Execução (performance bond);
12. abertura da Conta Centralizadora, da Conta da Devedora (Fundo de Obras) e da Conta da Devedora (Livre Movimentação);
13. constituição dos Fundos, nos respectivos valores-alvo, na forma da Cláusula 5.4 (*Ordem de Alocação dos Recursos das Integralizações*);
14. apresentação do comprovante de escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador NC;
15. obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM, registro deste Termo de Securitização e admissão dos CRI à distribuição e à negociação na B3;
16. subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a realização da Primeira Liberação;
17. inexistência de Evento de Vencimento Antecipado, de Efeito Adverso Relevante ou de descumprimento de obrigação prevista em qualquer Documento da Operação, comprovada pela Declaração de Adimplência e Veracidade;
18. recebimento, pela Securitizadora, da Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada; e
19. recebimento, pela Securitizadora, de declaração de solvência da Holding.

2. Condições Precedentes de Liberação

1. implementação e manutenção de todas as Condições Precedentes Iniciais;
2. com exceção da Primeira Liberação, o recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição e do Relatório de Monitoramento referentes ao mês imediatamente anterior, sem ressalva indicada no Relatório de Monitoramento que impeça a respectiva Liberação nos termos dos Documentos da Operação, cabendo à Securitizadora a indicação do respectivo valor;
3. comprovação da Devolução do Cash-Out, na proporção aplicável, nos termos da Cláusula 5.4.5 (*Devolução do Cash-Out*);
4. enquadramento das Razões de Garantia e observância dos limites de Liberação previstos na Cláusula 5.5.6 (*Valor de Cada Liberação*);
5. enquadramento de todos os Fundos;
6. subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a realização da respectiva Liberação; e
7. recebimento, pela Securitizadora, da Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada, emitida, no máximo, 30 (trinta) dias antes de cada data de Liberação.

3. Condição Precedente Específica da 2ª (Segunda) Liberação

1. implementação e manutenção de todas as Condições Precedentes Iniciais e das Condições Precedentes de Liberação;
2. apresentação, à Securitizadora, do Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap, nos termos da Cláusula 10.4.2 (*Alienação Fiduciária Existente e Quitação perante a Terracap*); e

3. comprovação da contratação e da vigência do Seguro-Garantia de Execução (performance bond), nos termos do Termo de Emissão, com a Securitizadora como beneficiária ou com o endosso correspondente.

4. Condição Precedente Específica da 3ª (Terceira) Liberação

1. implementação e manutenção de todas as Condições Precedentes Iniciais e das Condições Precedentes de Liberação.

5. Condição Precedente Específica da 4ª (Quarta) Liberação

6. implementação e manutenção de todas as Condições Precedentes Iniciais e das Condições Precedentes de Liberação;
7. conclusão do registro (i) do Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap; (ii) do memorial de incorporação do Empreendimento, com instituição do Patrimônio de Afetação; e (iii) do Contrato de AFI perante o RGI competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do Imóvel livre de quaisquer Ônus, exceto a AFI, observado o prazo previsto no Termo de Emissão.

ANEXO IV – DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados por meio da Operação serão aplicados pela Devedora, integral e exclusivamente, no custeio de despesas futuras da obra, incorridas a partir da Primeira Data de Integralização, de natureza imobiliária diretamente relacionadas à quitação do montante correspondente a 50% (cinquenta por cento) das parcelas vincendas do preço de aquisição do Imóvel devido à Terracap e ao desenvolvimento, à construção e à conclusão do Empreendimento (“Despesas Imobiliárias”), sobre o imóvel identificado na Tabela 1 abaixo (“Imóvel Destinatário”), o qual também é destinatário dos recursos da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais da Devedora, vinculada aos CRI da 189ª (centésima octogésima nona) emissão de CRI da Securitizadora, refletindo os termos da destinação de recursos prevista no Termo de Emissão.

Tabela 1 – Identificação do Imóvel Destinatário

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	% dos recursos alocados
Empreendimento Lotus Nation	171.777	2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Lote nº 30, Setor de Embaixadas Norte (SE/NORTE) – RA-I, Brasília/DF	100%

Tabela 2 – Uso dos Recursos

Etapa	Descrição	% do valor captado
Aquisição	Quitação da(s) parcela(s) vincenda(s) do preço de aquisição do Imóvel perante a Terracap	3,16%
Construção	Custos de obra e de fit-out do Empreendimento	96,84%
Outras Despesas Imobiliárias	N/A	-

Tabela 3 – Cronograma Indicativo de Utilização dos Recursos (em R\$)

Semestr e	2º sem./2026	1º sem./2027	2º sem./2027	1º sem./2028	2º sem./202 8	1º sem./202 9
Valor	8.410.315,6 6	14.589.317,3 4	12.735.360,6 0	11.765.006,4 0	0,00	0,00

1. O cronograma da Tabela 3 é meramente indicativo e não vinculante, podendo a Devedora destinar os recursos em datas diversas, observada a obrigação de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos captados, o que ocorrer primeiro. A verificação da observância do cronograma será realizada de forma agregada, admitida a compensação entre semestres, não caracterizando eventual antecipação ou atraso, por si só, Evento de Vencimento Antecipado.
2. A comprovação da Destinação de Recursos será realizada mediante a apresentação de contratos, escrituras, notas fiscais, faturas, recibos, comprovantes de pagamento, termos de quitação, demonstrativos contábeis e demais documentos hábeis a demonstrar a aplicação dos recursos em Despesas Imobiliárias (“Documentos de Destinação”).
3. Não serão consideradas Despesas Imobiliárias, para os fins deste Anexo, as despesas com corretagem, registros, tributos, honorários advocatícios de elaboração ou negociação de instrumentos, consultoria, assessoria, seguros de vida, custos cartorários, encargos previdenciários, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, mobiliário, gráficas, uniformes, vale-transporte e demais custos correlatos de natureza não imobiliária.
4. A Devedora é responsável pela guarda dos Documentos de Destinação e pela verificação de sua veracidade e regularidade, atestando que não foram objeto de fraude ou adulteração e que não foram nem serão utilizados para comprovação de destinação de recursos de qualquer outro instrumento de dívida emitido pela Devedora ou por suas Afiliadas e utilizado como lastro de operação de securitização.

5. A Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, semestralmente, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao encerramento dos semestres findos em junho e dezembro, e até a comprovação da aplicação integral dos recursos, o Relatório Semestral, na forma do modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação, sendo o primeiro Relatório Semestral devido em 20 de janeiro de 2027.
6. Sempre que solicitado por autoridade competente, pela CVM ou pela Receita Federal do Brasil, a Devedora deverá encaminhar os Documentos de Destinação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado.
7. O Agente Fiduciário não realizará o acompanhamento físico das obras, estando sua atuação restrita à análise dos Documentos de Destinação e do Relatório Semestral, podendo contratar terceiro especializado para auxiliá-lo, às expensas da Devedora, e considerando como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.
8. A inclusão de novos imóveis destinatários ou a alteração dos percentuais previstos neste Anexo dependerá de prévia deliberação em Assembleia (CRI) e será refletida em aditamento a este Termo de Securitização e ao Termo de Emissão.
9. Na hipótese de Resgate Antecipado ou de Vencimento Antecipado, a Devedora permanecerá obrigada a (i) aplicar os recursos líquidos captados na Destinação de Recursos, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário a respeito da Destinação de Recursos, subsistindo, na mesma medida, as obrigações de verificação do Agente Fiduciário.

Modelo de Relatório Semestral

[Local], [data]

À

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário

C/c: Companhia Província de Securitização

Ref.: Comprovação da Destinação de Recursos – [1º/2º] semestre de [ano]

LOTUS NATION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, DECLARA que os recursos recebidos em virtude da Operação foram utilizados, no semestre de referência, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos a este relatório:

Imóvel Destinatório	Matrícula/Cartório	Status da obra (%)	Etapa (aquisição/construção)	Documento (NF-e/recibo/TED)	Comprovante de pagamento	% do recurso utilizado no semestre	Valor aplicado no semestre (R\$)
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

DECLARA, ainda, que os Documentos de Destinação ora apresentados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de qualquer outro instrumento de dívida emitido pela Devedora ou por suas Afiliadas e utilizado como lastro de operação de securitização.

LOTUS NATION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO V – DESPESAS DA OPERAÇÃO

1. Despesas Iniciais

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Gros sup	Total Geral
Assessor Financeiro	Hedge	Fixo	712.500,00	11,5 3%	R\$ 805.357,75
Assessoria Jurídica dos Investidores	Castilho de Castro Adv	Fixo	R\$ 42.500,00	11,1 5%	R\$ 47.833,43
Assessoria Jurídica Deal Counsel	Amatuzzi Adv	Fixo	R\$ 55.000,00	17,5 0%	R\$ 66.666,67
Intermediária Líder	Província	Fixo	R\$ 22.000,00	11,1 5%	R\$ 24.760,83
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 25.000,00	11,1 5%	R\$ 28.137,31
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Hedge DTVM	Fixo	R\$ 5.000,00	11,1 5%	R\$ 5.627,46
Registro / Custodiante da CCI	Hedge DTVM	Fixo	R\$ 5.000,00	11,1 5%	R\$ 5.627,46
Análise Orçamentária de Obras	Trinus	Fixo	R\$ 12.500,00	14,1 5%	R\$ 14.560,28
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,0039680%	0,00 %	R\$ 1.884,80
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\$ 13.775,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,0010000%	0,00 %	R\$ 475,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,0300000%	0,00 %	R\$ 14.250,00
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Hedge DTVM	Fixo	R\$ 15.000,00	11,1 5%	R\$ 16.882,39
Agente Liquidante e Escriturador CRI - 1ª Parcela Mensal	Hedge DTVM	Fixo	R\$ 9.600,00	11,1 5%	R\$ 10.804,73
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Anual	Hedge DTVM	Fixo	R\$ 21.600,00	11,1 5%	R\$ 24.310,64
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Hedge DTVM	Fixo	R\$ 7.000,00	11,1 5%	R\$ 7.878,45
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R\$ 3.950,00	11,1 5%	R\$ 4.445,69
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 87,00	0,00 %	R\$ 87,00

Total R\$
1.103.283,88

2. Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Gros sup	Total Geral
Agente Fiduciário	Hedge DTVM	Anual	R\$ 15.000,00	11,15 %	R\$ 16.882,39
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Hedge DTVM	Semestral	R\$ 1.250,00	11,15 %	R\$ 1.406,87
Escrituração da Nota Comercial	Hedge DTVM	Anual (R\$ 10,8k por Série)	R\$ 21.600,00	11,15 %	R\$ 24.310,64
Custódia da CCI Corporativo	Hedge DTVM	Anual (até 7 CCIs)	R\$ 7.000,00	11,15 %	R\$ 7.878,45
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.950,00	11,15 %	R\$ 4.445,69
Agente de Monitoramento de Obras	Trinus	Mensal	R\$ 3.500,00	14,15 %	R\$ 4.076,88
Monitoramento Financeiro	CCC	Mensal	R\$ 2.750,00	0,00 %	R\$ 2.750,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 87,00	0,00 %	R\$ 87,00
Agente Liquidante e Escriturador CRI	Hedge DTVM	Anual (R\$ 4,8k por Série)	R\$ 9.600,00	11,15 %	R\$ 10.804,73
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 282,00	0,00 %	R\$ 282,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.140,00	14,25 %	R\$ 3.661,81
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00 %	R\$ 522,50
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00 %	R\$ 380,00
				Total	R\$ 77.488,94

- (i) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus às remunerações previstas nos itens abaixo, sendo certo que os respectivos valores serão pagos livres de quaisquer tributos.

- (a) Fee de Emissão e Distribuição. Pela Emissão e distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 47.000,00 (quarenta e sete mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) Taxa de Administração. Pela administração do Patrimônio Separado, será devido o valor mensal de R\$ 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da 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”). Caso, após a emissão do termo de quitação do Patrimônio Separado, persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas à Emissão, a necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escrituras definitivas de venda e compra, ou a emissão de termos de quitação de unidades, conforme aplicável, a Taxa de Administração continuará sendo devida enquanto perdurarem tais ocorrências;
- (c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento às remunerações ordinárias previstas acima, serão devidos à Securitizadora: (c.1) R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho despendida em demandas que exijam sua participação, relacionadas ou não a inadimplemento, pecuniário ou não, incluindo, sem limitação, reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), renegociações, aditivos contratuais, pagamentos extraordinários e atividades correlatas, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda; (c.2) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) pelo monitoramento, validação e acompanhamento de *covenants* financeiros previstos nos Documentos da Operação; (c.3) R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização realizada mediante chamada de capital; (c.4) R\$ 200,00 (duzentos reais) por emissão de Termo de Quitação e/ou de segunda via do respectivo documento; (c.5) R\$ 200,00 (duzentos reais) por análise, validação e formalização de documentos que demandem a atuação da Securitizadora na qualidade de Interveniente Quitante, incluindo contratos de financiamento, escrituras, aditivos e instrumentos correlatos; (c.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; (c.7) R\$ 20,00 (vinte reais) por emissão de carta de titularidade relacionada aos valores mobiliários da Operação, bem como de segunda via do respectivo documento; e (c.8) R\$ 800,00 (oitocentos

reais) por hora-homem de trabalho despendida na realização de atividades extraordinárias relacionadas aos rendimentos incidentes sobre recursos depositados transitoriamente no âmbito da Operação, desde que previamente solicitadas e expressamente aprovadas pela Securitizadora. Atividades extraordinárias não previstas neste item que impliquem aumento do escopo originalmente considerado para a estruturação, distribuição, monitoramento ou administração da Operação poderão ser cobradas adicionalmente pela Securitizadora. As remunerações extraordinárias serão devidas por ocorrência, documento, integralização ou demanda, conforme aplicável, e pagas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da respectiva cobrança pela Securitizadora;

- (d) na hipótese de a Oferta contemplar mais de um Cronograma de Distribuição, será devido à Securitizadora, por cada Cronograma Adicional de Distribuição, o valor adicional de: (d.1) R\$ 2.000,00 (dois mil reais), caso o público-alvo seja composto por investidores profissionais; ou (d.2) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), caso o público-alvo seja composto por investidores qualificados ou pelo público em geral, observadas as exigências regulatórias aplicáveis. Considera-se ‘Cronograma Adicional de Distribuição’ cada novo período de colocação que demande anúncio de início ou procedimento de distribuição próprio, observado o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias aplicável ao respectivo anúncio de início. Não serão considerados cronogramas adicionais as integralizações realizadas no âmbito de um mesmo anúncio de início;
- (e) na hipótese de inclusão de séries adicionais e/ou reabertura de séries após a emissão originalmente estruturada, deverá ser solicitada nova proposta comercial específica à Securitizadora, cujas condições serão apresentadas à época da solicitação, sem prejuízo dos honorários e demais encargos eventualmente devidos aos demais prestadores de serviços da Operação em razão da referida alteração;
- (f) as remunerações mencionadas nas alíneas (b), (c) e (d) 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;
- (g) todas as remunerações devidas à Securitizadora 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”), IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (h) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e
- (i) em caso de desistência, cancelamento ou não continuidade da operação, será devido à Securitizadora o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Fee de Emissão e Distribuição, a título de *abort fee*, em razão dos serviços prestados e das atividades desenvolvidas, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento ou da não continuidade da Operação, sem prejuízo do pagamento dos honorários, despesas, taxas e demais encargos devidos aos prestadores de serviços envolvidos na operação até aquela data.
- (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 a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;

- (c) parcelas semestrais de R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) pela verificação da Destinação de Recursos, sendo a primeira parcela devida até o último dia útil do mês subsequente ao encerramento do semestre e as demais a cada semestre, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação de Recursos, 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) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo assembleias especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os investidores ou demais partes da emissão dos créditos, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições da emissão os eventos relacionados a alteração (1) das garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de assembleias especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;
- (e) os valores indicados acima serão acrescidos do ISS, da CSLL, do IRRF, do PIS, da COFINS, do IBS, do CBS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (f) a referida despesa será atualizada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário;
- (g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
- (h) o Patrimônio Separado ou os investidores 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 investidores. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os investidores 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 investidores, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos investidores ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos investidores ou da Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses dos investidores ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em assembleia especial. 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 CVM nº 1/2021 SRE; (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 investidores, 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; (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. Esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos investidores e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia especial. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Os honorários e despesas acima são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05;

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

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

- (a) pelo registro das CCI, será devido o valor único de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para o limite de 5 (cinco) CCI, 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 custódia das CCI, será devido: (i) uma parcela de implantação, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais e recorrentes no mesmo valor da parcela (i) desta Cláusula nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;
- (c) para eventual aditamento das CCI, parcela no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), pela hora trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema de negociação;
- (d) os valores devidos no âmbito dos subitens acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS 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, calculados *pro rata die*; e
- (e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das CCIs, 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\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por série, 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;

- (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\$ 282,00 (duzentos e oitenta e dois 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\$ 3.140,00 (três mil, cento e quarenta reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (vii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:
 - (a) para fins de implementação e manutenção das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais) por série, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o efetivo encerramento da operação;
 - (b) em caso de série adicional, será acrescido o valor anual de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais) por série adicionada;
 - (c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS 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 das Notas Comerciais, 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) Remuneração do Agente de Medição: A remuneração do Agente de Medição, pela prestação dos serviços previstos nos Documentos da Operação para: (a) medição de obra, será devido o valor mensal de R\$ R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais); e (b) validação do orçamento e Cronograma Físico-Financeiro será de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), pago em uma única parcela. Referidos valores serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS 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*;
- (ix) Remuneração do Agente de Monitoramento: A remuneração devida ao Agente de Monitoramento, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de R\$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais), a serem pagas mensalmente, acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS 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*;
- (x) 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 Investidores ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (xi) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso,

bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à assembleia especial, conforme previsto nos Documentos da Operação;

- (xii) 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 Investidores, 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;
- (xiii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Investidores e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xiv) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à assembleia especial;
- (xv) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xvi) 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;
- (xvii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xviii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (xix) 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;

- (xx) 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;
- (xxi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, conforme descritos neste Anexo V; e

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

4. Disposições Gerais

Os valores indicados neste Anexo são líquidos de tributos, aos quais serão acrescidos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos incidentes, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, e serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo. As remunerações permanecerão devidas após a Data de Vencimento enquanto os respectivos prestadores estiverem exercendo atividades inerentes às suas funções no âmbito da Operação, calculadas pro rata die.

ANEXO VI – CCI
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 1

Série	1ª (primeira)
Número	1
Tipo de CCI	Integral
Data e Local de Emissão	30 de setembro de 2026, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
1. Emissora	Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o n.º 132, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07.
2. Instituição Custodiante	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112, Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76.
3. Devedora	Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada constituída sob a forma de sociedade de propósito específico, com sede no SCS Quadra 09, Bloco A, Sala 1.105, Parte 17, Edifício Parque Cidade Corporate, Asa Sul, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.308-200, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.867.439/0001-57.
4. Título	Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de setembro de 2026, por meio do qual a Devedora emitiu 47.500 (quarenta e sete mil e quinhentas) notas comerciais escriturais, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), integralmente subscritas pela Emissora, sendo 43.225 (quarenta e três mil, duzentas e vinte e cinco) Notas Comerciais da 1ª (primeira) série e 4.275 (quatro mil, duzentas e setenta e cinco) Notas Comerciais da 2ª (segunda) série.

5. Valor dos Créditos Imobiliários desta CCI	R\$ 43.225.000,00 (quarenta e três milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais)
6. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários	Unidades autônomas oriundas da matrícula n.º 171.777 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, situado em Lote 30, Setor de Embaixadas Norte (SE/NORTE), quais sejam: (i) Sala B01, com área privativa total de 490,63 m²; área de uso comum de 484,39 m²; área de uso total de 975,02 m²; fração ideal correspondente a 0,052507; com as seguintes vagas de veículo: 001, 002, 007, 015 a 018, 072, 074 a 076; (ii) Sala B02, com área privativa total de 823,63 m²; área de uso comum de 807,65 m²; área de uso total de 1.631,28 m²; fração ideal correspondente a 0,088156; com as seguintes vagas de veículo: 086 a 088, 103 a 107, 116 a 125; (iii) Sala B03, com área privativa total de 514,51 m²; área de uso comum de 482,53 m²; área de uso total de 997,04 m²; fração ideal correspondente a 0,054017; com as seguintes vagas de veículo: 031 a 036, 050, 051, 063, 064; (iv) Sala A1002, com área privativa total de 337,27 m²; área de uso comum de 327,02 m²; área de uso total de 664,29 m²; fração ideal correspondente a 0,036210; com as seguintes vagas de veículo: 028, 046, 174, 175, 188 a 190; (v) Sala B1001, com área privativa total de 340,63 m²; área de uso comum de 340,83 m²; área de uso total de 681,46 m²; fração ideal correspondente a 0,036479; com as seguintes vagas de veículo: 003 a 006, 073, 113 a 115; (vi) Sala B1002, com área privativa total de 606,79 m²; área de uso comum de 525,66 m²; área de uso total de 1.132,45 m²; fração ideal correspondente a 0,058654; com as seguintes vagas de veículo: 108, 110 a 112, 126 a 132; (vii) Sala B1003, com área privativa total de 322,61 m²; área de uso comum de 296,18 m²; área de uso total de 618,79 m²; fração ideal correspondente a 0,033403; com as seguintes vagas de veículo: 030, 037 a 040, 083; (viii) Sala B1004, com área privativa total de 809,47 m²; área de uso comum de 612,41 m²; área de uso total de 1.421,88 m²; fração ideal correspondente a 0,071581; com as seguintes vagas de veículo: 043, 154, 155, 135 a 142; (ix) Sala A2002, com área privativa total de 337,27 m²; área de uso comum de 327,02 m²; área de uso total de 664,29 m²; fração ideal

	correspondente a 0,036210; com as seguintes vagas de veículo: 019 a 021, 029, 077 a 079; e (x) Sala B2002, com área privativa total de 509,56 m ² ; área de uso comum de 495,18 m ² ; área de uso total de 1.004,74 m ² ; fração ideal correspondente a 0,054113; com as seguintes vagas de veículo: 065, 084 a 085, 101, 102, 109, 162 a 166.
7. Condições de emissão – Valor do principal	R\$ 43.225.000,00 (quarenta e três milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais), observado o disposto no Termo de Emissão.
7.1. Prazo e Data de Vencimento	Prazo correspondente ao 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, com vencimento final em 20 de setembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.
7.2. Atualização Monetária	Não há atualização monetária dos Créditos Imobiliários.
7.3. Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, na forma do Anexo III ao Termo de Emissão.
7.4. Pagamento da Remuneração	Mensal, sem carência, nas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, sendo a primeira Data de Pagamento aquela correspondente ao 1º (primeiro) mês subsequente à Primeira Data de Integralização.
7.5. Amortização	Parcela única (<i>bullet</i>) na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária, de Resgate Antecipado e de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.
7.6. Encargos Moratórios	Cumulativamente e sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis sobre o valor em atraso; e (ii) multa moratória, de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
7.7. Multa de Pré-Pagamento e Multa Aplicável ao Cash Sweep	Nas hipóteses e nos percentuais previstos na Cláusula 7.11 (Multa de Pré-Pagamento) do Termo de Emissão, quais sejam: 3,0% (três por cento) flat sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, de 0 (zero) a 12 (doze)

	meses; 2,0% (dois por cento) flat sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, de 13 (treze) a 24 (vinte e quatro) meses; e 1,0% (um por cento) flat sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, de 25 (vinte e cinco) a 36 (trinta e seis) meses, em todos os casos contados da Primeira Data de Integralização. Sobre a Amortização Extraordinária Compulsória decorrente do Cash Sweep incidirá a Multa de Pré-Pagamento exclusivamente durante o 1º (primeiro) ano contado da Primeira Data de Integralização, no percentual de 3% (três por cento), não sendo devida qualquer multa a partir do 2º (segundo) ano, contado da mesma data.
7.8. Local e forma de pagamento	Mediante depósito na Conta Centralizadora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, até as 18h00 (dezoito horas) do dia em que os valores se tornarem devidos.
7.9. Seguros	Os Seguros contratados e mantidos pela Devedora nos termos da Cláusula 10.12 (<i>Seguros</i>) do Termo de Emissão.
8. Garantias	A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários por ela representados contam com as seguintes Garantias, todas identificadas, descritas e disciplinadas no Termo de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia: (i) o Aval; (ii) a AFI; (iii) a AFQ; (iv) a CF; e (v) os Fundos.
9. Fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários	Conforme o Cronograma de Pagamentos constante do Anexo II ao Termo de Emissão, com 36 (trinta e seis) Datas de Pagamento mensais, sendo devida a Remuneração em todas as Datas de Pagamento e a Amortização integral do principal na Data de Vencimento.
10. Vencimento antecipado, resgate antecipado e amortização extraordinária	Conforme as hipóteses, os procedimentos e os valores previstos nos Capítulos 7 (Pagamentos, Amortização, Resgate e Pré-Pagamento) e 13 (Vencimento Antecipado) do Termo de Emissão.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 2

Série	2ª (segunda)
Número	1
Tipo de CCI	Integral
Data e Local de Emissão	30 de setembro de 2026, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
1. Emissora	Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o n.º 132, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07.
2. Instituição Custodiante	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112, Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76.
3. Devedora	Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada constituída sob a forma de sociedade de propósito específico, com sede no SCS Quadra 09, Bloco A, Sala 1.105, Parte 17, Edifício Parque Cidade Corporate, Asa Sul, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.308-200, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.867.439/0001-57.
4. Título	Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de setembro de 2026, por meio do qual a Devedora emitiu 47.500 (quarenta e sete mil e quinhentas) notas comerciais escriturais, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), integralmente subscritas pela Emissora, sendo 43.225 (quarenta e três mil, duzentas e vinte e cinco) Notas Comerciais da 1ª (primeira) série e 4.275 (quatro mil, duzentas e setenta e cinco) Notas Comerciais da 2ª (segunda) série.

5. Valor dos Créditos Imobiliários desta CCI	R\$ 4.275.000,00 (quatro milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais)
6. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários	Unidades autônomas oriundas da matrícula n.º 171.777 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, situado em Lote 30, Setor de Embaixadas Norte (SE/NORTE), quais sejam: (i) Sala B01, com área privativa total de 490,63 m²; área de uso comum de 484,39 m²; área de uso total de 975,02 m²; fração ideal correspondente a 0,052507; com as seguintes vagas de veículo: 001, 002, 007, 015 a 018, 072, 074 a 076; (ii) Sala B02, com área privativa total de 823,63 m²; área de uso comum de 807,65 m²; área de uso total de 1.631,28 m²; fração ideal correspondente a 0,088156; com as seguintes vagas de veículo: 086 a 088, 103 a 107, 116 a 125; (iii) Sala B03, com área privativa total de 514,51 m²; área de uso comum de 482,53 m²; área de uso total de 997,04 m²; fração ideal correspondente a 0,054017; com as seguintes vagas de veículo: 031 a 036, 050, 051, 063, 064; (iv) Sala A1002, com área privativa total de 337,27 m²; área de uso comum de 327,02 m²; área de uso total de 664,29 m²; fração ideal correspondente a 0,036210; com as seguintes vagas de veículo: 028, 046, 174, 175, 188 a 190; (v) Sala B1001, com área privativa total de 340,63 m²; área de uso comum de 340,83 m²; área de uso total de 681,46 m²; fração ideal correspondente a 0,036479; com as seguintes vagas de veículo: 003 a 006, 073, 113 a 115; (vi) Sala B1002, com área privativa total de 606,79 m²; área de uso comum de 525,66 m²; área de uso total de 1.132,45 m²; fração ideal correspondente a 0,058654; com as seguintes vagas de veículo: 108, 110 a 112, 126 a 132; (vii) Sala B1003, com área privativa total de 322,61 m²; área de uso comum de 296,18 m²; área de uso total de 618,79 m²; fração ideal correspondente a 0,033403; com as seguintes vagas de veículo: 030, 037 a 040, 083; (viii) Sala B1004, com área privativa total de 809,47 m²; área de uso comum de 612,41 m²; área de uso total de 1.421,88 m²; fração ideal correspondente a 0,071581; com as seguintes vagas de veículo: 043, 154, 155, 135 a 142; (ix) Sala A2002, com área privativa total de 337,27 m²; área de uso comum de 327,02 m²; área de uso total de 664,29 m²; fração ideal

	correspondente a 0,036210; com as seguintes vagas de veículo: 019 a 021, 029, 077 a 079; e (x) Sala B2002, com área privativa total de 509,56 m ² ; área de uso comum de 495,18 m ² ; área de uso total de 1.004,74 m ² ; fração ideal correspondente a 0,054113; com as seguintes vagas de veículo: 065, 084 a 085, 101, 102, 109, 162 a 166.
7. Condições de emissão – Valor do principal	R\$ 4.275.000,00 (quatro milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais) , observado o disposto no Termo de Emissão.
7.1. Prazo e Data de Vencimento	Prazo correspondente ao 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, com vencimento final em 21 de setembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.
7.2. Atualização Monetária	Não há atualização monetária dos Créditos Imobiliários.
7.3. Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, na forma do Anexo III ao Termo de Emissão.
7.4. Pagamento da Remuneração	Mensal, sem carência, nas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, sendo a primeira Data de Pagamento aquela correspondente ao 1º (primeiro) mês subsequente à Primeira Data de Integralização.
7.5. Amortização	Parcela única (bullet) na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária, de Resgate Antecipado e de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.
7.6. Encargos Moratórios	Cumulativamente e sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis sobre o valor em atraso; e (ii) multa moratória, de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
7.7. Multa de Pré-Pagamento e Multa Aplicável ao Cash Sweep	Nas hipóteses e nos percentuais previstos na Cláusula 7.11 (Multa de Pré-Pagamento) do Termo de Emissão, quais sejam: 3,0% (três por cento) flat sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, de 0 (zero) a 12 (doze)

	meses; 2,0% (dois por cento) flat sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, de 13 (treze) a 24 (vinte e quatro) meses; e 1,0% (um por cento) flat sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, de 25 (vinte e cinco) a 36 (trinta e seis) meses, em todos os casos contados da Primeira Data de Integralização. Sobre a Amortização Extraordinária Compulsória decorrente do Cash Sweep incidirá a Multa de Pré-Pagamento exclusivamente durante o 1º (primeiro) ano contado da Primeira Data de Integralização, no percentual de 3% (três por cento), não sendo devida qualquer multa a partir do 2º (segundo) ano, contado da mesma data.
7.8. Local e forma de pagamento	Mediante depósito na Conta Centralizadora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, até as 18h00 (dezoito horas) do dia em que os valores se tornarem devidos.
7.9. Seguros	Os Seguros contratados e mantidos pela Devedora nos termos da Cláusula 10.12 (Seguros) do Termo de Emissão.
8. Garantias	A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários por ela representados contam com as seguintes Garantias, todas identificadas, descritas e disciplinadas no Termo de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia: (i) o Aval; (ii) a AFI; (iii) a AFQ; (iv) a CF; e (v) os Fundos.
9. Fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários	Conforme o Cronograma de Pagamentos constante do Anexo II ao Termo de Emissão, com 36 (trinta e seis) Datas de Pagamento mensais, sendo devida a Remuneração em todas as Datas de Pagamento e a Amortização integral do principal na Data de Vencimento.
10. Vencimento antecipado, resgate antecipado e amortização extraordinária	Conforme as hipóteses, os procedimentos e os valores previstos nos Capítulos 7 (Pagamentos, Amortização, Resgate e Pré-Pagamento) e 13 (Vencimento Antecipado) do Termo de Emissão.

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Securitizadora” ou “Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 188ª (centésima octogésima oitava) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Classe Única (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), em que a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos da Lei n.º 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 a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora e os Fundos, 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 a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, a veracidade, a precisão, a consistência e a atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 188ª (centésima octogésima oitava) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Classe Única, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”);

(iii) as informações prestadas e a serem 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 n.º 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 n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local, data e campos de assinatura serão incluídos quando da celebração do documento}

ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foram emitidas as CCI (conforme definido no Termo de Securitização), vinculadas como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 188ª (centésima octogésima oitava) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Classe Única, da Companhia Província de Securitização, devidos pela Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado nesta data (“Termo de Securitização”), declara à Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 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 n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, 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) os Boletins de Subscrição (conforme definidos no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) os Contratos de Garantia (conforme definidos no Termo de Securitização); (vi) os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização), se houver; e (vii) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (vi) acima.

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 n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local, data e campos de assinatura serão incluídos quando da celebração do documento}

ANEXO IX – DECLARAÇÃO DO INTERMEDIÁRIA LÍDER

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Securitizadora” ou “Intermediária líder”), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 188ª (centésima octogésima oitava) emissão, de classe única, em 2 (duas) séries (“Emissão” e “CRI”, respectivamente), da Securitizadora, declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para assegurar a suficiência, a veracidade, a precisão, a consistência e a atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 188ª (centésima octogésima oitava) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Classe Única, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado nesta data (“Termo de Securitização”).

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 n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local, data e campos de assinatura serão incluídos quando da celebração do documento}

ANEXO X – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Agente Fiduciário cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Item	Informação
Razão Social	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP
CNPJ n.º	07.253.654/0001-76
Representado neste ato por	Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Número do Documento de Identidade	44.026.236-7 SSP/SP
CPF n.º	343.913.778-37

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Item	Informação
Valor Mobiliário Objeto da Oferta	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão	188 ^a
Número de Classes	Única
Número das Séries	2 (duas)
Emissor	Companhia Província de Securitização, CNPJ n.º 04.200.649/0001-07
Quantidade	47.500 (quarenta e sete mil e quinhentos) CRI
Espécie	N/A
Classe	N/A
Forma	Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. 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 9º 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 n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local, data e campos de assinatura serão incluídos quando da celebração do documento}

ANEXO XI – MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: [●]

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

N.º [●]

Via Digital

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 188ª (centésima octogésima oitava) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Classe Única, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (abaixo identificados) em 30 de setembro de 2026, referente à 188ª (centésima octogésima oitava) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (“Termo de Securitização”).

EMISSIONA

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 (“Emissora”).

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Séries	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	306	20/09/2029 para a 1ª série; e 21/09/2029 para a 2ª série;	188 ^a	2 (duas)	47.500	R\$ 1.000,00	R\$ 47.500.000,00

FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Atualização Monetária	Amortização	Juros Remuneratórios
Não aplicável	Forma de Pagamento: parcela única (bullet), na Data de Vencimento, conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo I do Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária, de Resgate Antecipado e de Vencimento Antecipado	Taxa: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da sobretaxa de 3,85% (três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Forma de Pagamento: mensal, conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo I do Termo de Securitização

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Item	Informação
Lastro	A totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI
Forma	Nominativa e escritural
Agente Fiduciário	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11º andar, conjunto 112, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76
Data do Termo de Securitização	30 de setembro de 2026

Garantias	A CCI não conta com garantia real própria. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão: (i) o Aval; (ii) a AFI; (iii) a AFQ; (iv) a CF; e (v) os Fundos
-----------	---

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome ou Denominação Social	CPF ou CNPJ
[●]	[●]

Endereço	N.º	Complemento
[●]	[●]	[●]

Cidade	UF	País
[●]	[●]	[●]

CRI SUBSCRITOS

Série	Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI	Valor Total a ser Integralizado	Data de Integralização
1	[●]	R\$ [●]	R\$ [●]	[●]
2	[●]	R\$ [●]	R\$ [●]	[●]
Total	[●]	—	R\$ [●]	—

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 a Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização) ser diferente da data de celebração deste 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 de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Integralização, nos termos do Termo de Securitização.

CONDICIONAMENTO DA ADESÃO (DISTRIBUIÇÃO PARCIAL)

- () O Subscritor condiciona sua adesão à distribuição da totalidade dos CRI ofertados.
- () O Subscritor condiciona sua adesão à distribuição de quantidade ou montante financeiro igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta.
- () O Subscritor não condiciona sua adesão.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 188ª (centésima octogésima oitava) 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 declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Anexo XIII do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de

Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora 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, declara ainda:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e os Fundos, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as 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 as 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 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 n.º 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 n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (ix) que, ao assinar este Boletim de Subscrição, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
- (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 n.º 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, 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 n.º 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada;
- (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, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do 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, os Garantidores e os Intervenientes Anuentes, na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e situações financeiras; (iii) os Créditos Imobiliários, sua origem, qualidade e periodicidade; (iv) o Empreendimento, seu estágio de obras, seu orçamento e seu cronograma; (v) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada de decisão de investimento nos CRI; e (vi) a constituição, a suficiência, a qualidade e a exequibilidade das Garantias outorgadas no âmbito da Emissão. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI, tendo tido 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 da Operação, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e a decisão de investimento nos CRI;

(xvi) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficientes 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, ter-se baseado exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para a 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 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 e o relatório de auditoria jurídica da Operação, bem como o Relatório de Medição, o Relatório de Monitoramento e o Laudo de Avaliação disponibilizados no âmbito das Condições Precedentes Iniciais;

(xx) que leu o Termo de Securitização, estando de acordo, especialmente, com todos os fatores de risco nele previstos;

(xxi) que tem pleno conhecimento de que a subscrição e a integralização dos CRI constituem operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação, notadamente os riscos de obra, de comercialização e de crédito inerentes ao financiamento de empreendimento imobiliário em desenvolvimento;

(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) que assume que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contêm a totalidade das informações fornecidas pela Devedora e pelos Garantidores à Emissora e, nesse sentido, isenta a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e à 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 desta declaração;

(xxvii) saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI e que os CRI não são objeto de classificação de risco;

(xxviii) que é capaz de suportar os riscos econômicos e a eventual perda de todo ou de 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 do investimento nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora;

(xxx) ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre a Emissora, a Devedora e os Garantidores, e de que a Emissora e o Estruturador serão remunerados pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Operação, conforme previsto no Anexo V do Termo de Securitização;

(xxxi) que, no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foram devidamente autorizadas por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e

(xxxii) (i) ter ciência de que foi dispensada a divulgação de 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 aos riscos dos CRI e à capacidade de pagamento da Devedora e dos Garantidores; e (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base nas informações constantes do Termo de Securitização e dos demais documentos da Oferta.

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 outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

[●]

Subscritor

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

ANEXO XII – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Anexo 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 a seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”).

Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas 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 o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada

fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a dispensa de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ e pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, caput e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de IRRF e de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da regulamentação editada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM aplicável aos investimentos de não residentes nos mercados financeiro e de capitais brasileiros (“Não Residentes 4.373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, do artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e do artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2.189-49”). Os Não Residentes 4.373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos (i)

em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados; e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de swap e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações e operações financeiras de renda fixa realizadas no mercado de balcão ou em bolsa.

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4.373 sobre rendimentos proporcionados por certificados de recebíveis imobiliários, a depender do cumprimento cumulativo dos requisitos previstos no artigo 1º e no parágrafo 1º-B da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, entre os quais (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada a índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada a pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos; (iii) vedação à recompra dos títulos pelo emissor ou parte a ele relacionada nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão; (iv) vedação à liquidação antecipada por meio de resgate ou pré-pagamento; (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias para o pagamento periódico de rendimentos, se existente; e (vii) registro dos títulos em sistema de registro autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Os CRI objeto desta Emissão não atendem aos requisitos acima, notadamente em razão da remuneração pós-fixada atrelada à Taxa DI e das hipóteses de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado previstas nos Documentos da Operação.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, no Brasil.

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF n.º 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Contribuição ao PIS e à COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido o total das receitas na sistemática não cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não operacionais decorrentes da venda de ativo não circulante classificado nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS na sistemática não cumulativa estão sujeitos à incidência do PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e da COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de

2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, parágrafo 8º, da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, com a redação dada pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”)

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI, do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com a redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiro e de capitais de acordo com a regulamentação aplicável aos Não Residentes 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, incisos XVI e XVII, do Decreto n.º

6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Reforma da tributação sobre o consumo

As regras acima descritas refletem a legislação vigente na data de celebração do Termo de Securitização e podem ser alteradas a qualquer tempo, inclusive em razão da reforma da tributação sobre o consumo e das normas que instituem o Imposto sobre Bens e Serviços – IBS e a Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS, não sendo possível assegurar a manutenção do tratamento tributário atualmente aplicável aos CRI e aos seus Titulares.

ANEXO XIII – 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, ao Empreendimento, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo 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, sendo certo que 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 nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos deste Anexo, 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 deste Anexo 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. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não podem prevê-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, distrital 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) instabilidade de preços; (vii) política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

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 pelas 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. A falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que os Titulares dos CRI desejarem fazê-lo; (ii) impacto no preço de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRI; (iii) risco de perda de capital; (iv) dificuldades para acessar o capital investido; e (v) aumento do risco de crédito associado aos CRI.

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, contribuem para a incerteza econômica e aumentam 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 a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar seus efeitos, notadamente quanto à elevação dos custos de construção do Empreendimento, o que poderá acarretar Desvio de Orçamento e comprometer o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização de recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, ociosidade operacional à Securitizadora, bem como redução da velocidade de vendas e do preço das Unidades, com impacto direto sobre os Recebíveis, sobre o Cash Sweep e sobre as Razões de Garantia.

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. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou da Devedora, que poderá, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados, inclusive em razão da reforma da tributação sobre o consumo e da instituição do IBS e da CBS.

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 publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN n.º 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 de certificados de recebíveis imobiliários, com impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Não é possível garantir que não serão publicadas, durante a vigência dos CRI, novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulador 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. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão e o custo do capital se elevará, afetando adversamente os negócios e a capacidade de pagamento da Devedora. Considerando que a Remuneração dos CRI é atrelada à Taxa DI, a elevação da taxa básica de juros aumenta diretamente o custo financeiro da Operação e o valor das parcelas de Remuneração devidas pela Devedora, ao passo que sua redução acentuada diminui a rentabilidade dos CRI.

Ambiente Macroeconômico Internacional. O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e pelas condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. 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, afetando desfavoravelmente a liquidez do mercado e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

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 e 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. Por se tratar de mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão, editar normas e/ou interpretá-las de forma a provocar 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 estipulados por meio

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.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pela Intermediária 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 e, conseqüentemente, à totalidade das Notas 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, conseqüentemente, à totalidade das Notas) 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 da Intermediária 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 das Notas, 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 dos CRI .

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta de recebimento dos valores deles decorrentes poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e das Garantias. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo certo 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, podendo os Titulares dos CRI deliberar sobre novas normas de administração ou pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os 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 titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, 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. A realização inadequada de tais procedimentos, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, atrasos decorrentes de demora na cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou na excussão das Garantias também podem afetar a capacidade de satisfação do crédito.

Risco de pagamento das Despesas da Operação 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 e no Fundo de Despesas. Em nenhuma hipótese a Securitizadora terá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas da Operação.

Risco de as Despesas da Operação serem arcadas pelos Titulares dos CRI. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas da Operação, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares dos CRI poderão ser chamados a aportar recursos suficientes para honrá-las, nos termos da Cláusula 17.4 (*Aporte pelos Titulares dos CRI*), o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas da Operação que eventualmente não tenham sido salgadas serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares dos 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, por meio da emissão de certificados de recebíveis. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta, categoria S1, junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando suas emissões de certificados de recebíveis.

Não realização do Patrimônio Separado. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela sua liquidação, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos imobiliários. A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e o desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira e seus resultados operacionais, impactando 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. A perda dos serviços de qualquer de seus membros ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional pode causar efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, impactando 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 no País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Operacional. A Securitizadora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras, os resultados operacionais e o monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções e alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nesses sistemas ou relacionada a dados manuais poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, produzindo impacto negativo nos negócios, nas operações e na reputação da Securitizadora.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora, aos Garantidores e ao Empreendimento

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 suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores poderá comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Concentração. Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sociedade de propósito específico constituída para o desenvolvimento do Empreendimento. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Não há garantia de que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão, sendo certo que, nessa hipótese, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a

capacidade de adimplemento das Notas na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Perda de pessoal importante. A Devedora e os Patrocinadores dependem dos serviços contínuos de seus administradores e de outros profissionais-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, na perda de oportunidades comerciais e no comprometimento da condução das obras do Empreendimento.

Risco de construção e de conclusão das obras. O Empreendimento encontra-se em fase de desenvolvimento e sua conclusão depende da execução das obras dentro do Cronograma de Obras e do Orçamento de Obra Certificado. A ocorrência de Atraso Físico, de Desvio de Orçamento, de sinistros, de falhas de fornecedores, de paralisações ou de eventos de caso fortuito ou força maior pode comprometer a conclusão do Empreendimento, a obtenção do Habite-se e, conseqüentemente, a geração dos Recebíveis destinados ao pagamento dos CRI, além de constituir Evento de Vencimento Antecipado.

Risco de insuficiência de recursos para a conclusão das obras. As Liberações estão estritamente limitadas aos recursos efetivamente existentes no Fundo de Obras, não havendo obrigação da Securitizadora de aportar recursos próprios. A insuficiência de recursos para a conclusão física e financeira das obras sujeita os Patrocinadores ao Suporte dos Patrocinadores, obrigação de natureza pessoal cujo inadimplemento pode comprometer a conclusão do Empreendimento e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

Risco de comercialização e de inadimplência dos adquirentes. A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI por meio do Cash Sweep depende da efetiva comercialização das Unidades e do adimplemento dos respectivos Contratos de Recebíveis. Baixa velocidade de vendas, concessão de descontos, distratos ou inadimplência dos adquirentes reduzem os Recebimentos Líquidos e

podem provocar o desenquadramento das Razões de Garantia, com o consequente bloqueio das Liberações.

Risco relativo às licenças e ao Patrimônio de Afetação. O desenvolvimento do Empreendimento depende da obtenção e da manutenção de licenças, alvarás e autorizações, bem como do registro do memorial de incorporação e da instituição e da manutenção do Patrimônio de Afetação. A revogação, o cancelamento ou a não renovação de qualquer licença, ou a não obtenção do registro do memorial de incorporação, ou, ainda, a perda dos efeitos do Patrimônio de Afetação, constitui Evento de Vencimento Antecipado e pode afetar adversamente a Operação.

Risco relativo à ausência de cancelamento da AF Terracap. Atualmente o Imóvel está alienado fiduciariamente à Terracap e utilizará o valor da primeira liberação para a quitação e cancelamento de tal ônus na respectiva matrícula. A não obtenção do Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap, ou do registro do seu cancelamento na matrícula do Imóvel, constitui Evento de Vencimento Antecipado e pode afetar adversamente a Operação.

Financiamentos complementares para o desenvolvimento do Empreendimento. A Emissão (NC) provê apenas parte dos recursos necessários ao desenvolvimento do Empreendimento, de forma que a Devedora poderá contratar outros financiamentos para obtenção de recursos complementares.. As Razões de Garantia consideram apenas 50% (cinquenta por cento) dos custos do Empreendimento e as Unidades CRI 188, e as Garantias reais recaem sobre as Unidades CRI 188 e sobre as Quotas, de modo que eventos relativos outros financiamentos contratados pela Devedora para financiar o Empreendimento podem impactar o desenvolvimento do Empreendimento e, indiretamente, a capacidade de pagamento da Devedora, ainda que não haja cross-default entre os financiamentos em razão do desenquadramento das respectivas razões de garantia.

Desapropriação. O Imóvel poderá ser desapropriado, 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 pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança ou a execução do Termo de Emissão e das Garantias. Tais matérias podem ou não ser acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo

que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

Fatores de Risco Relacionados às Garantias

Constituição das Garantias. As Garantias não estão integralmente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, dependendo de registros e averbações perante o RGI, os RTD e a Junta competentes, o que implica que podem não vir a ser constituídas. Atrasos, exigências cartorárias ou a impossibilidade de conclusão de tais registros podem comprometer a constituição, a eficácia e a excussão das Garantias, sendo certo que, até a devida constituição, eventuais gravames que recaiam sobre os bens objeto das Garantias privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI.

Alienação fiduciária existente e quitação perante a Terracap. Na Data de Emissão, o Imóvel encontra-se gravado com a AFI Terracap, constituída em favor da Terracap em razão do parcelamento do preço de sua aquisição. Até a efetiva quitação, a obtenção e o registro do Termo de Quitação e Liberação da AF Terracap, a AFI não ostentará a condição de garantia de primeiro e único grau, existindo risco de excussão da garantia anteriormente constituída, o que poderá acarretar a perda do Imóvel e a frustração da garantia real outorgada aos Titulares dos CRI.

Insuficiência das Garantias. Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Securitizadora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares dos CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, notadamente em razão de variações do valor de mercado do Imóvel, do Empreendimento e das Unidades e da desvalorização das Quotas, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações.

Garantia fidejussória. O Aval constitui garantia pessoal, não recaindo sobre bem determinado. A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros, inclusive 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 os valores devidos.

Risco relativo à cessão fiduciária de recebíveis. A CF recai sobre direitos creditórios presentes e futuros, cuja existência depende da efetiva comercialização e locação das Unidades, não contando, os respectivos Contratos de Recebíveis, com garantia real ou fidejussória adicional. A inadimplência dos adquirentes e locatários, bem como o recebimento de valores em conta diversa da Conta Centralizadora, a despeito das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, pode comprometer a arrecadação e a excussão da garantia.

Liberação da AFI sobre Unidades comercializadas. A liberação da AFI sobre Unidades comercializadas, inclusive na modalidade de liberação prévia com interveniência quitante prevista na Cláusula 10.8.2 (*Liberação Prévia e Interveniência Quitante*), reduz progressivamente o valor da garantia real, existindo risco de o repasse pela instituição financeira financiadora não ser realizado no prazo previsto, hipótese em que a Devedora deverá realizar depósito substitutivo cuja efetivação depende de sua capacidade financeira.

Risco referente à Súmula 176 do STJ. O Superior Tribunal de Justiça publicou a Súmula n.º 176, que enuncia ser “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP”. Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI na Operação ser questionada.

Ausência de apresentação de determinadas apólices de seguro na data de assinatura. As apólices dos Seguros aplicáveis ao Empreendimento poderão não ter sido apresentadas na data de assinatura do Termo de Securitização, devendo ser apresentadas pela Devedora previamente à Primeira Liberação, nos termos das Condições Precedentes Iniciais. Caso a Devedora não apresente tempestivamente as apólices exigidas, ou caso os seguros contratados não apresentem coberturas, limites, vigência ou demais condições adequadas aos riscos relacionados ao Empreendimento, poderá haver impactos na realização das Liberações e/ou exposição do Empreendimento a riscos não cobertos por seguro.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em função do rito de registro automático dos CRI na CVM e da não análise prévia da ANBIMA. A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, segue o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI e de intermediária líder da Oferta, 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. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI 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 Garantidores, 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 (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 n.º 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre os CRI emitidos. A Medida Provisória n.º 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”. A Lei 14.430 estabeleceu, no parágrafo 4º de seu artigo 27, que os dispositivos que estabelecem a afetação ou a separação de patrimônio da companhia securitizadora produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista; contudo, como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória n.º 2.158-35, não é possível garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora.

Liquidez dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora poderá passar por período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e os pagamentos

derivados dos CRI. Além disso, inexistente mercado ativo de negociação de créditos similares aos Créditos Imobiliários, de modo que a Securitizadora poderá ter dificuldades para aliená-los, tratando-se de ativos de baixa liquidez.

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 em não recebimento de recursos pelos Titulares dos CRI.

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, dos Recebíveis e/ou da excussão das Garantias. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de Remuneração e de Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado. 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, 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.

Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado e risco de reinvestimento. A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente os Créditos Imobiliários, além de os CRI vencerem antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e de serem compulsoriamente amortizados por força do Cash Sweep. A ocorrência de tais eventos acarretará o pré-pagamento parcial ou total dos CRI, podendo gerar perdas financeiras em razão da não obtenção do retorno integralmente esperado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido à mesma taxa estabelecida para os CRI, sendo certo que a Multa de Pré-Pagamento não é devida em todas as hipóteses.

Amortização Extraordinária Compulsória e risco de reinvestimento. A integralidade dos Recebimentos Líquidos será destinada à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI de ambas as séries, de forma proporcional, por meio do mecanismo de Cash Sweep, de modo que os Titulares dos CRI estarão sujeitos a amortização acelerada e ao correspondente risco de reinvestimento, em condições de mercado que podem ser menos favoráveis do que as dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia (CRI). As deliberações a serem tomadas em Assembleia (CRI) são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Caso o referido quórum não seja obtido, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas, o que poderá afetar os Titulares dos CRI. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI, não havendo mecanismos de venda compulsória em caso de dissidência.

Dependência de deliberação em Assembleia (CRI) para a declaração do Vencimento Antecipado. A maior parte dos Eventos de Vencimento Antecipado é de natureza não automática, de forma que a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), podendo ser necessária a realização de diversas assembleias. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e dos Garantidores de cumprir suas obrigações, podem sofrer deterioração ou perecer.

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.

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 por meio de contratos públicos ou privados. 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 estresse 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 de propriedade sobre o Imóvel, sobre o Empreendimento ou sobre as Unidades relacionados à Operação.

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 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 exclusivamente a Investidores Profissionais, não podendo ser negociados com investidores qualificados e com o público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende aos requisitos previstos na Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco. A negociação dos CRI no mercado secundário está sujeita, ademais, aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

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 análise de risco independente realizada por empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na Oferta.

Tributação. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no País Titulares dos CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual. 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.

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, de modo que, caso a Securitizadora seja responsabilizada, seu patrimônio poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Critérios adotados para concessão de crédito. O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo 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 fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e dos juros pela Devedora.

Escopo da auditoria. 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 da Operação e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/ou não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o investimento nos CRI. O processo de auditoria legal não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, de modo que foram verificadas apenas determinadas informações relacionadas a aspectos societários, imobiliários, ambientais, regulatórios e a contingências, o que não garante o integral atendimento, pela Devedora e pelos Garantidores, das legislações vigentes. Eventuais contingências, inclusive decorrentes de processos judiciais envolvendo a Devedora, os Garantidores e os Intervenientes Anuentes, cujos impactos e desfechos podem não ser integralmente previsíveis, podem afetar adversamente sua situação patrimonial e financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Não comprovação da Destinação de Recursos. A Devedora obrigou-se 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, poderá ser interpretada a não caracterização total do lastro conforme exigido pela regulamentação aplicável, notadamente pela Resolução CMN 5.118, o que poderá impactar diretamente a Emissão, a isenção tributária aplicável às pessoas físicas e os Investidores.

Atuação do Agente Fiduciário em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora ou de empresas do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte, conforme indicado no Anexo XIV. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de 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 das demais emissões.

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 e decisões judiciais.

ANEXO XIV – OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora e de suas controladas e coligadas:

Item	122ª Emissão (CRI HLD)	134ª Emissão (CRI SOLIDI)
Emissora	Companhia Província de Securitização	Companhia Província de Securitização
Ativo	CRI	CRI
Série	Única	Única
Emissão	122ª	134ª
Volume na Data de Emissão	R\$ 29.000.000,00	R\$ 25.000.000,00
Quantidade de ativos	29.000	25.000
Data de Vencimento	13/10/2028	10/03/2028
Taxa de Juros	CDI + 3,40% a.a.	CDI + 3,50% a.a.
Status	Adimplente	Adimplente
Inadimplimentos no período	Não houve	Não houve
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundos (Despesas, Obras e Reserva)

O Agente Fiduciário declara que, na data de celebração do Termo de Securitização, não se encontra em situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função para a qual foi nomeado, nos termos do Anexo X.

ANEXO XV – FORMULÁRIO B3

CRI da 1ª Série da 188ª Emissão				
Razão Social da Emissora Companhia Província de Securitização			CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI		N.º de Emissão 188ª	Série 1ª	
Data de emissão 30/09/2026	Data de vencimento 20/09/2029	Quantidade 43.225	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 43.225.000,00
Instituição Custodiante Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não): Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização): Primeira Data de Integralização.
Lastro Notas Comerciais da 1ª série da 1ª emissão da Devedora	Razão Social da Devedora / Cedentes Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedentes 51.867.439/0001-57	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 43.225.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) Taxa DI (D-5)	Taxa de juros 3,85% a.a.	Critério juros: 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido): Dias Úteis	
Incorporação de juros? Não há	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, conforme o Anexo I “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização	Carência p/ pgto de juros – a partir de n/a	Periodicidade de amortização Bullet	
Dia de pgto da amortização Na Data de Vencimento,	Carência p/ pgto de amortização – a partir de n/a	Base para amortização Valor Nominal Unitário ou Saldo do	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	

conforme o Anexo I “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.			Valor Unitário	Nominal	
Garantia Fidejussória? Sim	Nome do Garantidor (i) Ruy Guerra de Andrade Hernandez; e (ii) Luiz Felipe Guerra de Andrade Hernandez.			CPF do Garantidor 021.948.041-96 021.929.211-60	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor (i) Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (ii) Atrium Participações Ltda.; e (iii) Lotus Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			CNPJ do Garantidor 51.867.439/0001-57 27.202.476/0001-61 30.865.645/0001-58	
Descrição da garantia Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel (Unidades CRI 188), Alienação Fiduciária de Quotas e Direitos Econômicos, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Obras, Fundo de Juros e Fundo de Despesas.					
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Primeira Data de Integralização	Fórmula de resgate Conforme o Anexo II do Termo de Securitização			
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Primeira Data de Integralização	Fórmula de amortex Conforme o Anexo II do Termo de Securitização			
Admite recompra? Não	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim (Multa de Pré-Pagamento)		
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automático	Público da oferta Investidores Profissionais	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim	
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista, em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Sim	Data de início de negociação Após a divulgação do Anúncio de Início	
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating Não	

CRI da 2ª Série da 188ª Emissão				
Razão Social da Emissora Companhia Província de Securitização			CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento econômico) CRI	Financeiro (CR + setor)	N.º de Emissão 188ª	Série 2ª	
Data de emissão	Data de vencimento	Quantidade 4.275	Preço unitário (R\$)	Valor de Emissão (R\$) R\$ 4.275.000,00

30/09/2026	21/09/2029		1.000,00	
Instituição Custodiante Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não): Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização): Primeira Data de Integralização.
Lastro Notas Comerciais da 2ª série da 1ª emissão da Devedora	Razão Social da Devedora / Cedentes Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda.		CNPJ da Devedora / Cedentes 51.867.439/0001-57	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 4.275.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) Taxa DI (D-5)	Taxa de juros 3,85% a.a.	Critério juros: 252 dias		Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido): Dias Úteis
Incorporação de juros? Não há	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, conforme o Anexo I "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização	Carência p/ pgto de juros – a partir de n/a		Periodicidade de amortização Bullet
Dia de pgto da amortização Na Data de Vencimento, conforme o Anexo I "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização.	Carência p/ pgto de amortização – a partir de n/a	Base para amortização Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário		Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? Sim	Nome do Garantidor (i) Ruy Guerra de Andrade Hernandez; e (ii) Luiz Felipe Guerra de Andrade Hernandez.		CPF do Garantidor 021.948.041-96 021.929.211-60	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor (i) Lotus Nation Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (ii) Atrium Participações Ltda.; e		CNPJ do Garantidor 51.867.439/0001-57 27.202.476/0001-61	

	(iii) Lotus Capital Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		30.865.645/0001-58	
Descrição da garantia Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel (Unidades CRI 188), Alienação Fiduciária de Quotas e Direitos Econômicos, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Obras, Fundo de Juros e Fundo de Despesas.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Primeira Data de Integralização	Fórmula de resgate Conforme o Anexo II do Termo de Securitização		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Primeira Data de Integralização	Fórmula de amortex Conforme o Anexo II do Termo de Securitização		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim (Multa de Pré-Pagamento)	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automático	Público da oferta Investidores Profissionais	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista, em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Sim	Data de início de negociação Após a divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating Não

Termo de Securitização CRI 188 Lotus Nation Amatuzzi 30092026 v Final pdf

Código do documento 01a0f439-0dbb-72e1-939b-0ddf1c91be20



Assinaturas



LETICIA VIANA RUFINO:33236036800

Certificado Digital

leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

Assinou



MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE:34391377837

Certificado Digital

cecilia.andrade@hedgeinvest.com.br

Assinou



RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122036826

Certificado Digital

ricardo.freitas@hedgeinvest.com.br

Assinou

Eventos do documento

30 Sep 2026, 18:29:45

Documento 01a0f439-0dbb-72e1-939b-0ddf1c91be20 **criado** por BRUNO ENRICO DALAROSSA AMATUZZI (1088e3c3-6bca-4bf6-9ce6-a9ae425444d3). Email:financeiro@amatuzzi.com. - DATE_ATOM: 2026-09-30T18:29:45-03:00

30 Sep 2026, 18:31:23

BRUNO ENRICO DALAROSSA AMATUZZI (1088e3c3-6bca-4bf6-9ce6-a9ae425444d3). Email: financeiro@amatuzzi.com. **REMOVEU** o signatário **luiz@lotuscidade.com.br** - DATE_ATOM: 2026-09-30T18:31:23-03:00

30 Sep 2026, 18:31:29

BRUNO ENRICO DALAROSSA AMATUZZI (1088e3c3-6bca-4bf6-9ce6-a9ae425444d3). Email: financeiro@amatuzzi.com. **REMOVEU** o signatário **ruy@lotuscidade.com.br** - DATE_ATOM: 2026-09-30T18:31:29-03:00

30 Sep 2026, 19:38:27

Assinaturas **iniciadas** por BRUNO ENRICO DALAROSSA AMATUZZI (1088e3c3-6bca-4bf6-9ce6-a9ae425444d3). Email: financeiro@amatuzzi.com. - DATE_ATOM: 2026-09-30T19:38:27-03:00

01 Oct 2026, 08:36:57

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122036826 **Assinou**

Email: ricardo.freitas@hedgeinvest.com.br. IP: 177.92.67.238 (mvx-177-92-67-238.mundivox.com porta: 25248).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=RICARDO DE SANTOS
FREITAS:12122036826. - DATE_ATOM: 2026-10-01T08:36:57-03:00

01 Oct 2026, 09:27:55

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LETICIA VIANA RUFINO:33236036800 **Assinou** Email: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br. IP: 187.115.251.186 (187.115.251.186.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 5628). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SERASA RFB v5,CN=LETICIA VIANA RUFINO:33236036800. - DATE_ATOM: 2026-10-01T09:27:55-03:00

01 Oct 2026, 19:59:15

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE:34391377837 **Assinou** Email: cecilia.andrade@hedgeinvest.com.br. IP: 177.69.222.53 (177-069-222-053.static.ctbctelecom.com.br porta: 3868). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE:34391377837. - DATE_ATOM: 2026-10-01T19:59:15-03:00

Hash do documento original

(SHA256):db5c82965c3facf2e31cbee5e7863dd33bccf1f4e2b7a25468e03618d457d90c

(SHA512):4a607b2164a96186dded68b70ef1b5fde6da9a4a726bf018d94c04dc05c0963cf7afc077894207754e33c99ab658790a534807d62a6e6813ef6b05c56c07373f

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**.