

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 116ª
EMIÇÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta
CNPJ nº 04.200.649/0001-07

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB

Celebrado entre

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

na qualidade de Emissora

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88
na qualidade de Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 116ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB.

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

- I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por sua representante legal infra identificada ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 17/2021:

- II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 116ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Por Elza Lara Loeb* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 116ª Emissão da Companhia Província de Securitização, de acordo com a Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60 e a Resolução CVM nº 160, conforme alteradas e em vigor, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

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

<u>"Agente de Medição":</u>	A CTE - CENTRO DE TECNOLOGIA DE EDIFICAÇÕES LTDA. , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pascoal Pais, nº 525, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 64.030.638/0001-58.
<u>"Agente Fiduciário":</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	A garantia de alienação Fiduciária sobre o Imóvel.
<u>"ANBIMA":</u>	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
<u>"Anúncio de Encerramento":</u>	O "Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 116ª Emissão, em Série Única, de Classe Única, da Companhia Província de Securitização", a ser disponibilizado nos websites da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
<u>"Anúncio de Início":</u>	O "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 116ª Emissão, em Série Única, de Classe Única, da Companhia Província de Securitização", a ser disponibilizado nos websites da Securitizadora e da CVM, na forma do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160.
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u>	Significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.

<u>"Assembleia Especial de Investidores":</u>	Assembleia Especial de Investidores titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização.
<u>"Avalista":</u>	ARNOLDO WALD FILHO , brasileiro, advogado, viúvo, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.451.232 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF nº 768.907.327-15, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 8º andar.
<u>"Banco Liquidante":</u>	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Banco Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
<u>"Boletins de Subscrição":</u>	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
<u>"B3":</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
<u>"CCB":</u>	A Cédula de Crédito Bancário nº 10013342-8, emitida pela Devedora em favor da Cedente, no valor de R\$ 9.400.000,00 (nove milhões e quatrocentos mil reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora.
<u>"CCI":</u>	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<u>"Cedente":</u>	OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.

" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	A cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros oriundos da exploração comercial do Imóvel, seja através de venda, incluindo principais e acessórios, presentes e futuros, como também qualquer recurso oriundo dos frutos do Imóvel, tais como locação, arrendamento, cessão de uso, dentre outros, bem como dos direitos sobre a Conta de Livre Movimentação onde deverão ser depositados os referidos direitos creditórios.
" <u>CETIP21</u> ":	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
" <u>Classificação ANBIMA</u> ":	Os CRI contam com a seguinte classificação, em atendimento ao artigo 4º do Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", editadas pela ANBIMA, vigentes a partir de 1º de fevereiro de 2024, integrante do Código ANBIMA, sendo certo que esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações: (i) Categoria: Os CRI são da categoria "Residencial"; (ii) Concentração: Concentrado. Os CRI contam com lastro apenas a CCB, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora; (iii) Tipo de Segmento: O Empreendimento Alvo enquadra-se no segmento "Apartamentos"; e (iv) Tipo de Contrato Lastro: a CCB.
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Em conjunto, o <i>Código de Ofertas Públicas (vigente a partir de 15/07/2024)</i> e as <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas (vigente a partir de 24/03/2025)</i> , ambos expedidos pela ANBIMA, em conjunto.
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e em vigor, ou outra legislação que venha a substituí-la.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e em vigor, ou outra legislação que venha a substituí-la.
" <u>Condições Precedentes</u> ":	Significam as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Emissora realize o pagamento das Liberações, conforme previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão e nas Cláusulas 1.2.5 e 1.2.6 da CCB.
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> ":	Conta corrente a ser indicada pela Devedora nos termos da CCB de titularidade da Devedora.

<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	Conta corrente nº 99816-4, agência nº 6327, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora.
<u>"Contador do Patrimônio Separado":</u>	É a LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 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.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária":</u>	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Avalista na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
<u>"Contrato de Cessão":</u>	O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado pela Cedente, na qualidade de cedente e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora e o Avalista, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária":</u>	O Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças, celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Avalista na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual é constituída a Cessão Fiduciária.
<u>"Contratos de Garantia":</u>	São, quando mencionados em conjunto: o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>"Coordenador Líder":</u>	A Emissora, conforme autorizada pelo Resolução CVM nº 60.
<u>"CPF":</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, cujo valor total de principal é de R\$ 9.400.000,00 (nove milhões e quatrocentos mil reais) acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo, mas não se limitando, a totalidade dos

	respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB.
" <u>CRI</u> ":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 116ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 19 da Lei nº 14.430/2022.
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas.
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385/76, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
" <u>Data de Pagamento</u> ":	A data de pagamento do principal e Juros Remuneratórios conforme ANEXO III deste Termo de Securitização, a qual coincide com a Data de Vencimento.
" <u>Data de Emissão</u> ":	18 de setembro de 2025.
" <u>Data de Vencimento</u> ":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 24 de setembro de 2027.
" <u>Despesas Flat</u> ":	Significa as despesas à vista (<i>flat</i>) da Oferta, conforme devidamente identificadas no ANEXO II do presente Termo de Securitização.
" <u>Devedora</u> ":	ELZA LARA LOEB , brasileira, viúva, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.743.803-2 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 674.559.058-15, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua dos Limantos, nº 84, CEP 05675-020.
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	Significa para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no

	qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) a CCI; (vi) este Termo de Securitização; e (vii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.
" <u>Emissão</u> ":	Série Única da 116ª emissão de CRI da Emissora.
" <u>Emissora</u> ":	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada.
" <u>Empreendimento Alvo</u> ":	O <i>retrofit</i> a ser realizado pela Devedora no Imóvel.
" <u>Encargos Moratórios</u> ":	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	Significa o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado, em 18 de setembro de 2025, pela Cedente.
" <u>Escriturador dos CRI</u> ":	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.
" <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13 da CCB.
" <u>Fiduciante</u> ":	A Devedora, acima qualificada.
" <u>Fundo de Despesas</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.4 deste Termo de Securitização.

"Garantias":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9 deste Termo de Securitização.
"Imóvel":	Imóvel objeto da matrícula nº 91.235 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, cadastrado no contribuinte Municipal 001.084.0012-3, assim descrito na matrícula: "prédio sito à rua Alvares Penteado, nºs. 75, 83 e 87 no 1º subdistrito – Sé, constituído de 10 andares, e seu respectivo terreno que mede 16,00ms. de frente, por 25,80ms de um lado, por onde confina com o prédio nº 97, de propriedade de Augusta Alves Seabra Carone e 15,25ms. de largura nos fundos, que confina com propriedade de José de Sampaio Moreira, confinando de outro lado, por uma linha quebrada de 5,95ms., e 17,75ms. com o prédio nº 65 de propriedade de Santa Casa de Misericórdia de São Paulo."
"Instituição Custodiante":	A OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, Bairro Auxiliadora, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.
"IPCA/IBGE":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"JUCESP":	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Juros Remuneratórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
"Lei nº 6.385/76":	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e em vigor, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM.
"Lei nº 6.404/76":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e em vigor, que dispõe sobre as sociedades por ações.
"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada e em vigor, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

" <u>Lei nº 14.430/2022</u> ":	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
" <u>Liberações</u> ":	São as liberações do valor de principal da CCB da Conta do Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação.
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35/2001</u> ":	Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada e em vigor.
" <u>MDA - Módulo de Distribuição de Ativos</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo.
" <u>Montante Mínimo</u> ":	O montante mínimo de CRI a ser distribuído na Oferta dos CRI, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais).
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	(a) obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das liberações efetivamente realizadas conforme disposto no Contrato de Cessão e nas CCBs, acrescidos dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e no Contrato de Cessão, e (b) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Avalista, nos termos dos Documentos da Operação.
" <u>Oferta com Registro Automático</u> ":	Os CRI Série Única serão objeto de oferta pública de distribuição, sob melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 60, a qual (i) é destinada a investidores profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática.
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022: (i) constituem patrimônio separado que não se confundem com o patrimônio da Emissora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete a liquidação ou resgate antecipado da totalidade dos CRI; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento

	dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
<u>"Prazo de Colocação":</u>	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta com Registro Automático, conforme aplicável, até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta com Registro Automático, conforme aplicável, a exclusivo critério da Emissora.
<u>"Preço de Aquisição":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.
<u>"Preço de Aquisição Líquido":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.
<u>"Recebíveis":</u>	Significam os direitos creditórios presentes e futuros oriundos da exploração comercial do Imóvel, seja através de venda, incluindo principais e acessórios, presentes e futuros, como também qualquer recurso oriundo dos frutos do Imóvel, tais como locação, arrendamento, cessão de uso, dentre outros.
<u>"Regime Fiduciário":</u>	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, Fundo de Despesas e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022.
<u>"Resolução CMN 5.118":</u>	Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada e em vigor.
<u>"Resolução CVM nº 17":</u>	Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário, conforme alterada e em vigor.
<u>"Resolução CVM nº 30":</u>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada e em vigor.

" <u>Resolução CVM nº 44</u> ":	Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliários, e revoga as Instruções CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, nº 369, de 11 de junho de 2002, e nº 449, de 15 de março de 2007.
" <u>Resolução CVM nº 60</u> ":	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018.
" <u>Resolução CVM nº 81</u> ":	Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais.
" <u>Resolução CVM nº 160</u> ":	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, em vigor, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados, e revoga as Instruções CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, CVM nº 530, de 22 de novembro de 2012, e as Deliberações CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005, CVM nº 533, de 29 de janeiro de 2008, CVM nº 809, de 19 de fevereiro de 2019, CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e CVM nº 850, de 7 de abril de 2020.
" <u>Sumário de Securitização</u> ":	É o documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9º do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, do Código ANBIMA.
" <u>Titulares dos CRI</u> ":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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

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

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pela Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da Série Única da 116ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente, nos termos da Cláusula 1.2.5 e 1.2.6 da CCB.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor, na Data de Emissão, de R\$ 9.400.000,00 (nove milhões e quatrocentos mil reais), representados pela CCI.

2.2.1. O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, através da declaração contida no **ANEXO V** deste Termo; e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25, parágrafo 1º da Lei nº 14.430/2022.

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

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro

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

- (a) constituem patrimônio separado que não se confundem com o patrimônio da Emissora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete a liquidação ou resgate antecipado da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e
- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

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

2.6. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do ambiente da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação de vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

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

Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, o valor certo e ajustado de R\$ 9.400.000,00 (nove milhões e quatrocentos mil reais) ("Preço de Aquisição"), com recursos oriundos exclusivamente da integralização dos CRI, no prazo e de acordo com o cumprimento das seguintes Condições Precedentes 1 e Condições Precedentes 2, descritas nas cláusulas 2.8.4. e 2.8.5. abaixo.

2.8.1. O Valor Principal da CCB será desembolsado em 2 (duas) parcelas, através de transferência para a Conta do Patrimônio Separado de titularidade da Securitizadora, da seguinte forma: **(i)** 50% (cinquenta por cento) quando da primeira integralização dos CRI, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso a integralização do CRI ocorra após as 16h ("1ª Data de Desembolso"); e **(ii)** 50% (cinquenta por cento) no prazo de até 3 (três) meses contados da data da CCB, podendo ser liberado em prazo menor caso as obras do Empreendimento Alvo necessitem de caixa antes desse prazo ("2ª Data de Desembolso" e, em conjunto com 1ª Data de Desembolso, simplesmente denominadas "Datas de Desembolso").

2.8.2. Na 1ª Data de Desembolso, a Devedora autoriza a Securitizadora a usar o montante integralizado para: (i) pagamento das Despesas *Flat*, no valor de R\$ 156.708,56 (cento e cinquenta e seis mil, setecentos e oito reais e cinquenta e seis centavos); e (ii) retenção para composição inicial do Fundo de Despesas, conforme Cláusula 2.9.4 abaixo, no valor de R\$ 111.072,21 (cento e onze mil, setenta e dois reais e vinte e um centavos). Na 2ª Data de Desembolso, a Devedora autoriza a Securitizadora a usar o montante integralizado para recomposição do Fundo de Despesas, conforme Cláusula 2.9.4.1 abaixo, no valor de R\$ 111.072,21 (cento e onze mil, setenta e dois reais e vinte e um centavos).

2.8.3. Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, bem como dos valores para composição do Fundo de Despesas, o Valor Principal líquido a ser recebido pela Devedora, por conta e ordem da Cedente, será de R\$ 9.021.147,03 (nove milhões, vinte e um mil, cento e quarenta e sete reais e três centavos) ("Valor Principal Líquido"), sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, sendo certo que tal Valor Principal Líquido será liberado pela Securitizadora à Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED"), para a Conta de Livre Movimentação, da seguinte forma:

(a) o valor de R\$ 4.432.219,24 (quatro milhões, quatrocentos e trinta e dois mil, duzentos e dezenove reais e vinte e quatro centavos) será liberado em parcela única, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes 1 (conforme definidas abaixo), correspondente à primeira parcela do Valor Principal Líquido; e

(b) o valor de R\$ 4.588.927,79 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, novecentos e vinte e sete reais e setenta e nove centavos) será liberado em parcela única, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes 2 (conforme definidas abaixo), correspondente à segunda parcela do Valor Principal Líquido.

2.8.4. Condições Precedentes 1: A liberação da primeira parcela do Valor Principal Líquido à Devedora, conforme previsto na alínea "(a)" da Cláusula 2.8.3 acima, fica suspensa e sujeita ao cumprimento cumulativo das seguintes condições ("Condições Precedentes 1"):

(a) a perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal desta Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(b) registro do Contrato de Cessão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de sede da Devedora, devidamente demonstrado através do envio de via registrada do referido documento para Securitizadora;

(c) registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de sede da Devedora, devidamente demonstrado através do envio de via registrada do referido documento para Securitizadora;

(d) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, devidamente demonstrado através do envio de protocolo do referido documento para Securitizadora;

(e) conclusão do processo de *due diligence* e recebimento em até 3 (três) Dias Úteis antes da primeira data de liquidação da Oferta, o relatório de auditoria concluído e a minuta do parecer jurídico ("Legal Opinion") elaborado pelo assessor legal, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e na data de liquidação dos CRI (ou antes), da Legal Opinion final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* e as disponibilizadas nos Documentos da Operação, (b) a adequação e 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 para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. Tal opinião deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(f) registro do Termo de Securitização perante a B3;

(g) subscrição e integralização dos CRI, em montante, no mínimo, equivalente ao valor do Valor do 1º Desembolso;

(h) depósito da CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil;

(i) apresentação da apólice de seguro referida no item (xiii) da cláusula 17.2 da CCB;

(j) envio de declaração emitida pela Devedora e pelo Avalista à Securitizadora, na forma da minuta constante do **Anexo IV** a CCB, atestando ("Declaração de Veracidade"):

i. que não se encontram em curso quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado;

ii. que se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

iii. que a Devedora e o Avalista cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores;

iv. a inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Operação;

v. a não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais da Devedora e do Avalista que torne inviável ou desaconselhável o investimento nos CRI;

vi. a inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* ("Leis Anticorrupção"), conforme aplicáveis, pela Emissora e ou suas Afiliadas (conforme abaixo definido), bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.

2.8.5. Condições Precedentes 2: A liberação da segunda parcela do Valor Principal Líquido à Devedora, conforme previsto na alínea "(b)" da Cláusula 2.8.3 acima, fica

suspensa e sujeita ao cumprimento cumulativo das seguintes condições ("Condições Precedentes 2"):

- (a) cumprimento e manutenção das Condições Precedentes 1;
- (b) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, devidamente demonstrado através da apresentação da matrícula do imóvel atualizada constando o referido registro;
- (c) subscrição e integralização dos CRI, em montante, no mínimo, equivalente ao valor do Valor do 2º Desembolso; e
- (d) envio da Declaração de Veracidade atualizada.

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

2.9.1. Cessão Fiduciária: cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros oriundos da exploração comercial do Imóvel, seja através de venda, incluindo principais e acessórios, presentes e futuros, como também qualquer recurso oriundo dos frutos do Imóvel, tais como locação, arrendamento, cessão de uso, dentre outros, bem como dos direitos sobre a Conta de Livre Movimentação onde deverão ser depositados os referidos direitos creditórios, garantia essa constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

2.9.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: alienação fiduciária do Imóvel, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

2.9.3. Aval: garantia fidejussória, prestada pelo Avalista nos termos dos artigos 897 e seguintes do Código Civil e demais condições previstas na CCB.

2.9.4. Fundo de Despesas: Os recursos retidos do Valor Principal para composição inicial do fundo de despesas deverão ser equivalentes a, no mínimo, 6 (seis) meses de despesas mensais ("Fundo de Despesas"), e ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI.

2.9.4.1. A Devedora concorda que a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Despesas para pagamento de quaisquer Despesas (conforme definido no Contrato de Cessão). Caso o Fundo de Despesas seja utilizado para pagamento das Despesas e fique abaixo do valor de R\$ 37.024,06 (trinta e sete mil, vinte e quatro reais e seis centavos) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá solicitar que seja recomposto pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação da Securitizadora neste sentido, sendo certo que esta recomposição somente será devida após a liberação dos recursos mencionada no item (b) da cláusula 2.8.3 acima.

2.9.4.2. Os valores referentes ao Fundo de Despesas poderão ser investidos pela Securitizadora de acordo com os Investimentos Permitidos.

2.9.4.3. O Fundo de Despesas ficará retido em conta corrente de titularidade da Securitizadora vinculada ao Patrimônio Separado e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) Emissão: 116ª;
- (b) Série: Única;
- (c) Classe: Única;
- (d) Quantidade de CRI: 9.400 (nove mil e quatrocentos);
- (e) Valor Global da Série: R\$ 9.400.000,00 (nove milhões e quatrocentos mil reais);
- (f) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
- (g) Atualização Monetária: Não há;
- (h) Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão o equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 (“B3”), no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 7,00% a.a. (sete inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência deste CRI;
- (i) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: O pagamento de principal será realizado na Data de Vencimento, de acordo com a tabela constante do **ANEXO III** do Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária previstas nos demais Documentos da Operação;
- (j) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado na Data de Vencimento, de acordo com a tabela constante do **ANEXO III** do Termo de Securitização;
- (k) Regime Fiduciário: Sim;
- (l) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (m) Código ISIN: BRPVSCCRI768;
- (n) Data de Emissão: 18 de setembro de 2025;
- (o) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (p) Data de Vencimento Final: 24 de setembro de 2027;
- (q) Prazo de vencimento: 736 (setecentos e trinta e seis) dias;
- (r) Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária;

- (s) Coobrigação da Emissora: não há;
- (t) Subordinação: não há;
- (u) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 24 de setembro de 2027;
- (v) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 24 de setembro de 2027; e
- (w) Forma: escritural.

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

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, em rito de registro automático, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM nº 60, da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.3.1. A Oferta com Registro Automático dos CRI será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM nº 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder.

3.3.2. Os CRI serão subscritos e integralizados em uma ou mais datas pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando estarem cientes que:

- (a) foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização da Oferta com Registro Automático dos CRI;
- (b) a CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta com Registro Automático nem de seus termos e condições;
- (c) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora;
- (d) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização;
- (e) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no artigo 86, II da Resolução CVM nº 160; e
- (f) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

3.3.3. Dado que a Oferta dos CRI será submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidor Profissional, esta deve permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do artigo 57, § 3º, da Resolução CVM nº 160.

3.3.4. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da

Oferta com Registro Automático, nos termos do artigo 9º, inciso I e § 3º, da Resolução CVM nº 160.

3.3.5. A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas e nos termos dos artigos 15, 16, 18, 19 e 20, conforme aplicáveis, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, no prazo máximo de 7 (sete) dias a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta com Registro Automático dos CRI ou a distribuição da totalidade dos CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, será divulgado o resultado da Oferta com Registro Automático por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160, e registrado o encerramento na ANBIMA nos termos do Código ANBIMA de Ofertas Públicas em vigor.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta poderá ser realizada somente entre Investidores Profissionais, e não poderá ser destinada a Investidores Qualificados e ao público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o artigo 4º do Anexo Normativo I e os §§ 9º e 10 do artigo 33 da ambos da Resolução CVM nº 60.

3.6. Distribuição Parcial: A Oferta dos CRI poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente ao Montante Mínimo.

3.6.1. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM nº 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo boletim de subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.6.2. Decorrido o Prazo de Colocação acima, caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, e os recursos eventualmente integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento da Oferta.

3.6.3. Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

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

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: A subscrição dos CRI será realizada mediante a celebração de boletim de subscrição ou compromisso de investimento, entre a Securitizadora e os Investidores do qual deverá constar a quantidade dos CRI subscritos por cada investidor e, em caso de celebração de compromisso de investimento entre a Securitizadora e os Investidores, neste deverá constar a quantidade total dos CRI a que o Investidor se obriga a integralizar, conforme as chamadas de capital realizadas pela Securitizadora, feitas de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

4.1.1. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando estarem cientes que: (i) foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (iv) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; (v) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Artigo 86, II da Resolução CVM nº 160 e observada a Cláusula 3.5 do Termo de Securitização; e (vi) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, nas datas de integralização dos CRI ("Data de Integralização").

4.3. Preço de Integralização: Os CRI sempre integralizados pelo valor correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI, e, após a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios pro rata temporis desde a 1ª (primeira) Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.4. Ágio ou Deságio: O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização, sendo certo que (i) o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério da Securitizadora, quais sejam: (a) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI

integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM nº 160, e (ii) não haverá alteração dos custos totais (custos all-in) da Emissora estabelecidos neste Termo de Securitização, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das condições previstas neste Termo de Securitização.

4.5. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, mediante a celebração de boletim de subscrição, do qual deverá constar a quantidade dos CRI subscritos por cada Investidor e o valor total do investimento a que o Investidor se obriga a integralizar, conforme as chamadas de capital realizadas pela Securitizadora, feitas de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição. A integralização dos CRI será realizada via B3.

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

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

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

Atualização Monetária

O Valor Nominal Unitários dos CRI não será atualizado monetariamente.

Juros Remuneratórios

Os CRI farão jus a juros remuneratórios, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet <http://www.b3.com.br> (“Taxa DI”), expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 7,00% (sete por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”).

Cálculo da remuneração: A remuneração será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

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

VNb: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

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

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

Onde:

N: Número de taxas DI over utilizadas;

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

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

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

Onde:

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

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

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

Spread: 7,0000% a.a. (sete inteiros).

Dup: Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento, sendo “dup” um número inteiro.

Observações:

(i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão: $Fator DI \times Fator Spread$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

(viii) Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Devedora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão do Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, a mesma taxa paga por título do Tesouro Direto emitido pelo governo brasileiro com *duration* mais próximo àquele da CCB. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do

título do Tesouro Direto referido a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia de Titulares dos CRI para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares dos CRI e a Devedora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Devedora, o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

Amortização

As Amortizações da CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas datas indicadas no **ANEXO III**:

Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_b \times TA$$

onde:

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

VN_b = Conforme definido anteriormente;

TA = taxa de amortização dos CRI, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do **ANEXO III**.

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE TOTAL ANTECIPADO, DESTINAÇÃO DE RECURSOS E EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado da CCB; e (ii) caso a Devedora amortize antecipadamente a CCB, desde que integralmente, mediante pagamento de prêmio de amortização antecipada acrescido da parcela a ser amortizada ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Nesses casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para resgate total dos CRI.

6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária somente pode ser integral. Nesse caso, a Devedora deverá comunicar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a realização de Amortização Extraordinária Facultativa com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da data pretendida para realização da referida amortização, mediante notificação escrita, para a Securitizadora indicando, no mínimo: **(i)** o montante integral do Valor Principal objeto de Amortização Extraordinária Facultativa acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa), e **(ii)** a data pretendida para realização da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.2.1. Para fins de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, a Devedora deverá pagar prêmio de acordo com o seguinte ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"):
(a) se a data da Amortização Extraordinária Facultativa ocorrer durante os primeiros 12 (doze) meses contados da data de emissão desta da CCB, inclusive, serão devidos pela Devedora os Juros Remuneratórios sobre o Valor Principal a ser amortizado, acumulados durante o período faltante até completar o 12º (décimo segundo) mês de emissão da CCB, a título de prêmio, utilizando-se para fins de cálculo do prêmio o DI_k , conforme conceito previsto na Cláusula Quinta acima. **(b)** se a data da Amortização Extraordinária Facultativa ocorrer a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data desta CCB, não haverá a incidência do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa.

6.2.2. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado ou da Amortização Extraordinária Facultativa da CCB deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.2.3. Os pagamentos em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado ou da Amortização Extraordinária Facultativa da CCB deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.3. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrentes dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI que lastreiam os CRI serão destinados exclusivamente para custeio e investimento nas obras, materiais, equipamentos e serviços envolvidos na requalificação e *retrofit* do Imóvel para fins habitacionais,

não podendo a destinação do Imóvel ser para outro fim que não residencial, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Destinação de Recursos").

6.4. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da CCB exclusivamente, conforme previsto na CCB.

6.4.1. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a CCB e a este Termo de Securitização, de novos empreendimentos imobiliários no **ANEXO VIII**, além daquele inicialmente previsto na CCB, desde que aprovado em Assembleia Especial de Investidores.

6.5. A Devedora declarou que o Empreendimento Alvo não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Devedora.

6.6. Não obstante o disposto na Cláusula 6.3 acima, a comprovação da Destinação de Recursos será feita pela Devedora a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir da Data de Emissão e até a alocação total do Valor Principal Líquido da CCB, em até 30 (trinta) dias após cada semestre fiscal, cujo primeiro relatório será devido em **30 de janeiro de 2026** e o segundo em **30 de julho de 2026**, e assim sucessivamente, por meio do relatório semestral devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora com descrição detalhada da Destinação de Recursos nos termos do Anexo IX do presente Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento da CCB ("Relatório de Destinação"), acompanhado da cópia do cronograma físico-financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, além dos demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos recebidos pela Devedora oriundos do pagamento do Valor Principal Líquido, conforme definido no Contrato de Cessão, pela Securitizadora, comprovantes, pedidos, entre outros ("Documentos Comprobatórios").

6.6.1. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 6.4. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do artigo 11, inciso II da Resolução CVM nº 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 2 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

6.6.2. Na hipótese de vencimento antecipado da CCB ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação, perdurarão até

o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

6.6.3. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a CVM, a ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos aqui prevista, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Devedora deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

6.6.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora e/ou de eventual empresa gerenciadora, conforme aplicável, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário contratará terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

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

6.7. Caso seja aprovada a inserção de novos empreendimentos imobiliários, em Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto na Cláusula 6.4.1. acima, a Devedora poderá alterar o percentual indicado no Anexo X do presente Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo semestralmente.

6.7.1. A alteração do percentual indicado acima como proporção dos recursos captados a ser destinada ao Empreendimento Alvo será formalizada por meio de aditamento à CCB, bem como ao Termo de Securitização, a serem celebrados em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que houver a aprovação da alteração do percentual em Assembleia Especial de Investidores.

6.8. Os recursos captados por meio desta Operação de Securitização não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por empresas a ela ligadas de forma diversa ao previsto na Resolução CMN 5.118.

6.9. A Devedora declarou estar apta a figurar como devedora dos créditos imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (i) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas controladas; e (ii) destinar os recursos obtidos com a Operação de Securitização exclusivamente para a Destinação de Recursos, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

6.10. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido no **ANEXO X** deste Termo de Securitização ("Cronograma").

6.11. O descumprimento das obrigações dispostas acima (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na CCB) poderá resultar no vencimento antecipado da CCB, na forma prevista na Cláusula 6.14 abaixo.

6.12. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos recebidos pela Devedora oriundos da CCB, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório de Destinação e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 6.6. acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

6.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Valor Principal, nos termos do presente instrumento.

6.14. Eventos de Vencimento Antecipado. As Obrigações Garantidas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente, nos seguintes casos, além dos previstos em Lei (cada um "Evento de Vencimento Antecipado" e, em conjunto, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) não pagamento pela Devedora ou pelo Avalista, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à CCB e/ou ao Contrato de Cessão, bem como com relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas;

(ii) falta de cumprimento pela Devedora ou Avalista, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da CCB e/ou dos Documentos da Operação, pela Devedora e/ou pelo Avalista, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação escrita da Securitizadora;

(iii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(iv) **(a)** decretação de falência de qualquer sociedade da qual a Devedora ou o Avalista participe, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência; **(b)** pedido de autofalência formulado por qualquer sociedade da qual a Devedora ou o Avalista participe; **(c)** pedido de falência de qualquer sociedade da qual a Devedora ou o Avalista participe, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial de qualquer

sociedade da qual a Devedora ou o Avalista participe, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(v) morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência da Devedora ou do Avalista;

(vi) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra o Avalista, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelo Avalista, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;

(vii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de qualquer de suas obrigações nos termos da CCB e/ou dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora;

(viii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade da CCB ou dos Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora e do Avalista oriundas da CCB e dos Documentos da Operação;

(ix) caso provem-se falsas ou enganosas; ou revelem-se incorretas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora ou pelo Avalista no âmbito da emissão da CCB e dos demais Documentos da Operação;

(x) inadimplemento de quaisquer outras dívidas da Devedora e/ou do Avalista, caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa vir a prejudicar o cumprimento das Obrigações Garantidas, a critério da Securitizadora;

(xi) descumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral, ou ainda, o não pagamento pela Devedora e/ou pelo Avalista de decisão administrativa final, arbitral final ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou o Avalista, independentemente do valor da obrigação possa vir a prejudicar diretamente o cumprimento das Obrigações Garantidas, a critério da Securitizadora;

(xii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Devedora e/ou pelo Avalista, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, a critério da Securitizadora;

(xiii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular andamento das obras do Empreendimento Alvo;

(xiv) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelo Avalista, da CCB e/ou de quaisquer Documentos da Operação, com relação aos termos e condições da Operação de Securitização;

- (xv)** alienação, cessão, doação, qualquer forma de transferência, disposição, constrição ou constituição de ônus (ainda que sob condição suspensiva ou superveniente), mesmo que involuntária, dos bens objeto das Garantias, incluindo os direitos a estas inerentes;
- (xvi)** suspensão ou interdição das obras do Empreendimento Alvo;
- (xvii)** caso os recursos oriundos da CCB não sejam aplicados na execução das obras do Empreendimento Alvo, ou a destinação não seja comprovada mediante o Relatório de Destinação;
- (xviii)** se houver qualquer decisão administrativa ou judicial, deferimento de medida liminar ou concessão de medida cautelar que afete a propriedade, posse, ou livre disposição de qualquer dos bens e direitos objeto das Garantias, cause qualquer embaraço a seu uso ou lhes diminua o valor e desde que, na hipótese de diminuição do valor, não seja feito o reforço de garantia, conforme aplicável, nos termos previstos na CCB;
- (xix)** realização, pela Devedora ou pelo Avalista, de operações com suas partes relacionadas, exceto caso tal operação seja previamente aprovada pela Securitizadora;
- (xx)** constituição e/ou prestação pela Devedora, de quaisquer ônus, gravames, garantias e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora, em benefício de qualquer terceiro;
- (xxi)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, do Imóvel;
- (xxii)** caso se configure atraso nas obras do Empreendimento Alvo superior a 60 (sessenta) dias em relação à data prevista para término das obras, qual seja, 31 de março de 2027, salvo nos eventos de força maior, desde que comunicados e comprovados à Securitizadora ou empresa de medição contratada em até 5 (cinco) dias corridos contados da ocorrência do evento de força maior e devidamente validado pela última;
- (xxiii)** caso seja proferida decisão por órgão judicial colegiado condenando a Devedora ou o Avalista por crimes: **(a)** contra a economia popular, a fé pública, a administração pública e o patrimônio público; **(b)** contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; **(c)** contra a saúde pública; **(d)** eleitorais; **(e)** de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; **(f)** de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou **(g)** praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;
- (xxiv)** caso seja declarado o vencimento antecipado de qualquer título emitido pela Devedora ou pelo Avalista;

(xxv) ocorrência de qualquer evento, condição, mudança ou circunstância que cause, ou razoavelmente se espera que cause, um impacto material negativo na situação financeira, econômica, reputacional ou operacional, nas perspectivas da Devedora, do Avalista ou do Empreendimento Alvo, a critério da Securitizadora;

(xxvi) não constituição, com a formalização e registro, das Garantias nos prazos definidos na CCB e nos demais Documentos da Operação;

(xxvii) contratação de empréstimo, financiamento ou qualquer outra operação de crédito, incluindo cessão de créditos com ou sem coobrigação, mútuos concedidos por parceiros comerciais, inclusive aqueles conversíveis em participação societária, relacionados direta ou indiretamente ao Empreendimento Alvo; e

(xxviii) concessão pela Devedora de empréstimos, mútuos ou perdão de dívidas de qualquer natureza em favor de terceiros.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM nº 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora à CVM por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme art. 47 da referida resolução.

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

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

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

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento que seja de seu conhecimento, que permita a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei nº 14.430/2022, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (ix) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e (x) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; (xii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e

na regulação, toda a documentação relativa à Emissão; e (xiii) informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

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

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

7.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) observado o disposto no item (e) acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (m) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

- (n) analisou e divulgou, na forma do **ANEXO VI** eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (p) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (r) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

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

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

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado na B3, conforme previsto no §1º do artigo 25 da Lei nº 14.430/2022.

8.2. Custódia e Registro: O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/2022.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes

aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, os Investimentos Permitidos e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430/2022.

8.4.1. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do §1º artigo 25 da Lei nº 14.430/2022 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei nº 14.430/2022, a Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em **30 de junho** de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

8.7. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

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

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

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

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

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

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento de Despesas que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (ii) Constituição ou recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, caso não tenha sido recomposto pelo(a) Devedor(a), na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (iii) Pagamento da Remuneração dos CRI, se aplicável;
- (iv) Pagamento da Amortização, se aplicável; e
- (viii) Pagamento da Amortização Extraordinária, incluindo o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa.

8.10.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens (i) a (viii) da Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que em

até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

8.10.2. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento, sendo certo que em nenhuma hipótese a Securitizadora poderá se beneficiar de tal prerrogativa para fins de retenção de valores decorrentes de Encargos Moratórios. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior. Em caso de impontualidade, a Securitizadora se compromete a divulgar um comunicado, exclusivamente para fins de publicidade, informando sobre a ocorrência e as medidas adotadas para regularização do débito.

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

8.12. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da Cláusula Onze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.13. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Despesas ou qualquer outro fundo que venha a ser

criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável ("Investimentos Permitidos").

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

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

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM nº 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **ANEXO VI**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com a Fiduciante que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (g) verificou a veracidade das informações relativas ao Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária na medida em que forem registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos do domicílio da Devedora, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, segundo convencionados pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária, o Imóvel é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data da emissão. Já os Recebíveis, nesta data, são insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI, não sendo possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estes sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na

administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e/ou o Avalista a reforçarem a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que

estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/2022 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/2022;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM nº 60 e Resolução CVM nº 81;
- (s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17.

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

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

caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Lei nº 14.430/2022 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

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

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

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

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

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

da Lei nº 6.404/76, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.11. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

10.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

11.1 Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI o disposto na Lei nº 14.430/2022 e na Resolução CVM nº 60, e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.1.1. São exemplos de matérias de interesse específico dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** alterações nas características específicas dos CRI, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário, **(2)** Juros Remuneratórios, forma de cálculo e as Datas de Pagamento, **(3)** Data de Vencimento, e **(4)** amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI; **(b)** a renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora; e **(c)** demais assuntos específicos aos CRI.

11.1.2. São exemplos de matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(b)** os quóruns de convocação, instalação e deliberação em Assembleia Especial de Investidores, conforme previstos nesta Cláusula Onze; **(c)** obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário previstas neste Termo de Securitização; **(d)** despesas da Emissora, não previstas neste

Termo de Securitização; **(e)** novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; **(f)** substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(g)** escolha da entidade que substituirá a Emissora; e **(h)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores. Nessas hipóteses, a assembleia será realizada conjuntamente por todos os Titulares dos CRI, computando-se único quórum de convocação, instalação e deliberação.

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado na forma da Cláusula 11.3.3, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

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

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

11.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Lei nº 14.430/2022.

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

11.3.5. Na mesma data abaixo, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos

respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular/Anual-2025-CVM/SEP 02/2025, e respeitada a legislação vigente à época.

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

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

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

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. Instalação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

11.11. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.12. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores fosse realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

11.13. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

11.14. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleia Especial de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.15. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Especial de Investidores de CRI.

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

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

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

11.19. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) às Garantias que possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição do Imóvel, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (viii) realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (xi) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação, sendo que referidos quóruns serão aplicáveis às assembleias da comunhão de Titulares dos CRI, conforme matérias de interesse previstas nas Cláusulas 11.1.1 e 11.1.2 acima.

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

11.21. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, ANBIMA ou B3, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou Despesa adicional para os Titulares dos CRI; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos na CCB, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; **(iv)** decorrer de correção de erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a

alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI; **(v)** for necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei; **(vi)** atender exigências apresentadas por Cartórios, Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e **(vii)** quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados

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

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

11.23.1. 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.provinciassecritizadora.com.br e/ou <https://vortex.com.br>), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos investidores.

11.23.2. 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.

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

11.23.4. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

11.24. Sem prejuízo do acima disposto, a declaração de vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, ocorrerá (i) caso a Assembleia Especial de Investidores tenha sido convocada para deliberar a respeito do vencimento antecipado da CCB em razão de descumprimento de obrigação pecuniária ou descumprimento de qualquer obrigação não

pecuniária prevista nos Documentos da Operação e, não se realize em primeira e em segunda convocação, em decorrência da ausência de quórum necessário para instalação e/ou deliberação desta ocorrência, ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI deliberarem favoravelmente ao vencimento antecipado da CCB.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430/2022 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora:

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

(a) pela Emissão, será devida parcela única no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis 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) pela distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis 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;

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

(d) Remuneração Extraordinária da Cessionária: Em complemento ao previsto no item (a) a (c) acima, será devida à Securitizadora (d.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação,

limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI; (d.2) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de covenants financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas; (d.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (d.4) R\$ 200,00 (duzentos reais) por 2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (d.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira e (d.6) R\$ 200,00 (duzentos) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas (c) e (d) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, 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;

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

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

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

(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\$ 21.000,00 (vinte e um 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\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida um ano após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;
- (c)** parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação de Recursos, nos termos da CCB, sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2026, a segunda em 30 de julho de 2026 e as demais a cada semestre, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação de Recursos, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item (c) deverá ser pago antecipada e previamente ao resgate antecipado, multiplicado pelo número de semestres constantes do Cronograma a comprovar, conforme indicado na CCB;
- (d)** caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou *conference call*, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias Especiais, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, englobam-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (d.1) análise de edital; (d.2) participação em calls ou reuniões; (d.3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (d.4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (d.5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;
- (e)** os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (d) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão

reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

- (f)** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (g)** o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos ou ainda, decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Cedente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Cedente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Cedente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Cedente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas serão contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função,

enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou, ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas nos termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

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

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

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

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

(iv) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), 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;

(v) Remuneração do Auditor Independente. A remuneração do auditor independente dos CRI ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI e as demais pagas na mesma data 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;

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

(vii) Remuneração do Agente de Medição: A remuneração do Agente de Medição, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação para medição de obra e validação do orçamento e Cronograma será de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais), a serem pagas mensalmente, sendo que referido valor será reajustado anualmente pela variação do INCC-DI, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*. Caso seja necessária a realização de visitas adicionais em obra, conforme demanda da Devedora ou do Cessionário, será cobrado o valor adicional de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por visita;

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

(ix) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à assembleia especial de titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(x) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos

legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Cessionária;

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

(xii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias especiais de Titulares dos CRI;

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

(xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xv) despesas com a publicação eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

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

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

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

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

(xx) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços,

continuem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

12.2. As Demais Despesas, acima mencionadas, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora e/ou pelo Avalista, através do Patrimônio Separado, sendo certo que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die*.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI, caso a Devedora e o Avalista não honrem com suas obrigações, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora e o Avalista pela Securitizadora em benefício dos titulares dos CRI:

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

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

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos

suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

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

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional

calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

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

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

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

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

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de

setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De acordo com Medida Provisória 1.137/2022 publicada em 21 de setembro de 2022, cujos efeitos produziram efeitos a partir de 1º de janeiro de 2023, os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, descritos acima, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota zero, de acordo com o artigo 3º da Medida Provisória 1.137/2022, exceção é feita para (i) as operações celebradas entre pessoas vinculadas, nos termos do disposto nos incisos I a VI e VIII do caput do art. 23 da Lei nº 9.430, de 1996; e (ii) investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos do disposto nos art. 24 e art. 24-A da Lei nº 9.430, de 1996.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

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

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, na legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas pelo Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação

14.2. A partir da entrada em vigor da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br>), na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.3. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cujas comprovações de envio e de recebimento valerão como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br>) o referido edital de convocação, conforme Lei nº 14.430/2022, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44.

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

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3, conforme parágrafo 1ª do artigo 26 da Lei 14.430/2022.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 04571-925, São Paulo – SP

At.: Sra. Mônica Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

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

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

Para o Agente Fiduciário

Para o Agente Fiduciário:

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agente fiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

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

16.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários,

cujas arrecadações são associadas a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em Função do Registro Automático da Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelo Avalista, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Restrição à negociação: Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para Investidores Qualificados e para o público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto no artigo 4º do Anexo Normativo I e os §§ 9º e 10 do artigo 33 da ambos da Resolução CVM nº 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(q) Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na pessoa da Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, à sua situação patrimonial, à sua capacidade financeira e ao contexto macro e microeconômico em que está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito da CCB, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Obrigações Garantidas. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

(r) Risco Relacionado à Devedora ser Pessoa Física: A Devedora na presente operação é pessoa física, de modo que sua capacidade de cumprimento das obrigações assumidas está diretamente vinculada à sua renda pessoal, atividade profissional e situação patrimonial. Fatores como perda de capacidade laborativa, desemprego, separação judicial, divórcio, partilha de bens, regime de bens do casamento, disputas sucessórias ou quaisquer outros eventos que impactem seu patrimônio podem reduzir ou eliminar sua capacidade de honrar as obrigações. Em caso de

falecimento da Devedora, as obrigações assumidas e a execução das garantias outorgadas poderão ficar condicionadas à abertura de inventário, partilha e regularização de bens junto aos herdeiros, processo que pode se estender por período indeterminado e estar sujeito a litígios. Eventual inexistência de bens suficientes no espólio poderá comprometer o adimplemento da dívida. Além disso, podem ocorrer disputas judiciais sobre a extensão das garantias, especialmente se houver bens em copropriedade ou gravados com cláusulas restritivas. Tais fatores podem acarretar perdas ao Patrimônio Separado e impactar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

(s) Risco Relacionado ao único Avalista ser Pessoa Física: O aval prestado em favor da operação foi concedido por terceiro, pessoa física, que não integra o rol de devedores principais. A efetividade desta garantia está condicionada à solvência e à existência de bens livres e desembaraçados em nome do referido avalista no momento de eventual execução. Eventos como insolvência, perda de renda, disputas judiciais ou restrições sobre o patrimônio do avalista podem comprometer ou retardar a satisfação das obrigações garantidas. Em caso de falecimento do avalista, a obrigação se transmite aos herdeiros até o limite das forças da herança, sendo que a execução dependerá igualmente da tramitação de inventário e da disponibilidade de bens líquidos no espólio. Tais circunstâncias podem acarretar atrasos significativos na recuperação do crédito ou até a impossibilidade de recebimento integral do montante devido. Ademais, não há garantia de que os bens do avalista sejam de rápida liquidez e/ou suficientes para a cobertura integral da dívida, o que pode acarretar perdas ao Patrimônio Separado e impactar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

(t) Risco Relacionado à Ausência ou Insuficiência de Declaração de Imposto de Renda da Devedora e do Avalista (Pessoa Física): A Devedora e o Avalista não possuem obrigação pelos Documentos da Operação de apresentar suas Declarações de Imposto de Renda Pessoa Física (DIRPF) à Emissora e ao Agente Fiduciário no decorrer da Operação. A ausência, a não atualização periódica e verificável, ou a insuficiência de tais documentos limita substancialmente a capacidade de avaliação e acompanhamento da saúde financeira, da estabilidade e previsibilidade de renda, do endividamento total (incluindo dívidas não bancárias), da composição patrimonial e da capacidade de adimplemento das obrigações por parte da Devedora e do Avalista. Esta limitação pode dificultar a análise precisa do fluxo de caixa e do patrimônio líquido dos envolvidos, potencialmente ocultando passivos não declarados, variações significativas de renda (como dependência de rendimentos variáveis ou informais), inconsistências patrimoniais, ou outras circunstâncias financeiras adversas que poderiam impactar drasticamente sua solvência e liquidez. A ausência de dados fiscais padronizados também impede a aplicação de modelos de análise de crédito quantitativos e a comparação com benchmarks de mercado. A não disponibilidade ou a inconsistência das Declarações de Imposto de Renda impacta adversamente a análise de crédito dos ativos subjacentes, a capacidade de recuperação dos créditos securitizados em caso de inadimplemento (dificultando a identificação de bens passíveis de penhora ou a comprovação de capacidade de pagamento em processos judiciais), e, conseqüentemente, o retorno esperado pelos investidores. Adicionalmente, pode gerar desafios em processos de cobrança ou execução, uma vez que a ausência de documentação oficial dificulta a comprovação da capacidade financeira do Avalista perante as autoridades judiciais, podendo prolongar o processo de recuperação e aumentar os custos associados.

(u) Risco Relacionado à Não Utilização de Sociedade de Propósito Específico (SPE) para o Empreendimento Alvo e à Efetividade das Garantias Extra Concursais: O Empreendimento Alvo desta operação não está inserido em uma Sociedade de Propósito Específico ("SPE") constituída exclusivamente para sua implantação, gestão e exploração. Dessa forma, os ativos, receitas e obrigações relacionados ao Empreendimento Alvo não estão segregados de outros bens, direitos e responsabilidades da Devedora. Essa ausência de segregação patrimonial pode expor o Empreendimento Alvo a riscos decorrentes de passivos, contingências ou compromissos assumidos pela Devedora em outras atividades, aumentando a possibilidade de constrições judiciais ou administrativas que afetem direta ou indiretamente a execução das garantias vinculadas à presente operação. Ainda que determinadas garantias desta operação sejam constituídas sob regime fiduciário e, portanto, gozem de natureza extraconcursal nos termos da legislação aplicável — o que, em tese, lhes confere prioridade de pagamento e exclusão de concurso geral de credores — não há garantia de que tal proteção seja plenamente eficaz em todos os cenários. Isso porque, na hipótese de insolvência civil, falecimento ou outras situações que afetem o patrimônio da Devedora, poderão ocorrer discussões judiciais quanto à extensão, validade e execução dessas garantias, especialmente diante da inexistência de um veículo societário exclusivo para o empreendimento. Tais fatores podem atrasar ou reduzir a recuperação de valores, impactando negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

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

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

(x) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas

da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

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

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

(aa) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, cujos Recebíveis são objeto da Cessão Fiduciária, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Além disso, os Recebíveis não são nesta data suficientes para liquidar os CRI.

(bb) Risco de insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóvel pela ausência de Laudo de Avaliação: Uma vez que o valor atribuído ao Imóvel, para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária, não foi obtido a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que o Imóvel efetivamente possui o valor de liquidação que lhe foi atribuído, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído ao Imóvel não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

(cc) Risco de não constituição das Garantias: Na data de celebração do Termo de Securitização, as garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, já que ainda não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida eficácia, constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(dd) Até a presente data, não foram apresentadas todas as certidões emitidas pelos órgãos ambientais municipais relativas ao Imóvel, motivo pelo qual não foi possível verificar a existência

de multas, infrações ou débitos de natureza ambiental. Caso sejam identificados passivos ambientais, estes poderão gerar impactos relevantes para a Operação, incluindo a possibilidade de caracterização de Evento de Vencimento Antecipado. Em situações mais severas, tais passivos poderão resultar na suspensão ou paralisação das obras, o que, por sua vez, poderá afetar negativamente os CRI.

(ee) A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais: A Emissora não poderá garantir que as coberturas das apólices de seguro mantidas pela Devedora estarão sempre disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Ademais, determinados riscos podem não estar cobertos pelas apólices (por exemplo, caso fortuito, força maior, interrupção de determinadas atividades, guerra, entre outros).

Adicionalmente, a Emissora não poderá garantir que, no vencimento das apólices atualmente vigentes, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Portanto, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices ou a impossibilidade de renovação das apólices podem afetar adversamente os negócios ou condição financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

(ff) Risco referente a ausência de monitoramento dos Recebíveis: A Emissora assumirá como verdadeiras todas as informações prestadas pela Devedora acerca dos Recebíveis, não havendo qualquer tipo de análise, validação e monitoramento por parte da Emissora com relação aos Recebíveis, sendo que a Devedora assumiu a integral e exclusiva responsabilidade por eventuais inconsistências nas informações relativas dos Recebíveis. A falta de agente de monitoramento dos Recebíveis pode ter um efeito material adverso no recebimento do fluxo financeiro dos Recebíveis, impactando o valor da garantia e o pagamento dos CRI.

(gg) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foi identificado o seguinte em face da Devedora: **(i) Tributos Federais:** A Certidão de Débitos da Receita Federal foi emitida como Positiva com Efeitos de Negativa, indicando a existência de débitos administrados pela Receita Federal com exigibilidade suspensa, com decisão judicial de sua desconsideração ou ainda não vencidos. Conforme Relatório de Situação Fiscal emitido em 28/08/2025, existem 4 apontamentos com exigibilidade suspensa referentes a IRPF/CP, Seguro e CP Patronal, os quais somam a quantia de R\$ 5.247,13; **(ii) Supremo Tribunal Federal:** 7 processos, são eles: AI 835471, AI 680291, AI 649003, AI 441877, AI 427598, AI 413845, AI 413225. Até o momento, não foram apresentados relatórios detalhados contendo informações como partes envolvidas, natureza, objeto, valores envolvidos, status e outros dados pertinentes; **(iii) Superior Tribunal de Justiça:** 1 apontamento, sendo ele: AREsp 2509149/SP (2023/0373453-4). Até o momento, não foi apresentado o relatório detalhado contendo informações como partes envolvidas, natureza, objeto, valores envolvidos, status e outros dados pertinentes; **(iv)** esclarece-se ainda que até a Data de Emissão, não foram apresentados os seguintes documentos e certidões em nome da Devedora a Certidão dos distribuidores forenses da Comarca de São Paulo, no período de 10 anos, abrangendo as ações cíveis, família, interdições e tutela, executivos fiscais municipais e estaduais, pela plataforma SAJ.

Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo afetar na sua capacidade de honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

(hh) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra o Avalista: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foi identificado o seguinte em face da Devedora: **(i) Justiça Estadual Trabalhista:** 3 reclamações trabalhistas movidas contra o Avalista em conjunto com as empresas GP - Guarda Patrimonial de São Paulo Ltda., GP Tecnologia em Segurança Ltda., GP - Multi Serviços Ltda. e GP - Serviços Gerais Ltda. Tais processos foram julgados procedentes, com o reconhecimento da responsabilidade *subsidiária* do Avalista. Apesar do valor das causas respectivas indicarem o total histórico aproximado de R\$ 1.200.000,00, o relatório de processos disponibilizado pelo Garantidor, indica que os valores arbitrados nas sentenças perfazem aproximadamente R\$ 300.000,00, atualizados até 27/05/2025. Conforme informações disponibilizadas no âmbito da auditoria, o risco envolvendo este passivo foi classificado como possível; **(ii) Supremo Tribunal Federal:** 1 apontamento, sendo ele: AI 326552. Até a Data de Emissão, está pendente o relatório com informações sobre as partes, natureza, objeto, valores envolvidos, status e outros dados pertinentes ao processo; **(iii) IBAMA:** Constam 2 embargos no Município de Corumbá/MS. Conforme informações disponibilizadas no âmbito da auditoria, tais apontamentos referem-se a **(iii.1)** Auto de Infração por suposta supressão de 6,20 hectares de vegetação nativa, com a aplicação de multa já foi paga, além de aprovação de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRADE que está sendo acompanhado pelo IBAMA, já em fase de monitoramento; e **(iii.2)** Auto de Infração sobre suposta destruição de área de vegetação nativa, que culminou na aplicação de multa de R\$ 670.450,00, tendo o Avalista apresentado defesa junto ao IBAMA em relação à multa e firmado Termo de Ajustamento de Conduta – TAC para recuperar a área. O IBAMA ainda não analisou o recurso, mas no âmbito do TAC o Avalista já apresentou PRADE para recuperação da área; **(iv) Pesquisa Societária:** Em pesquisa realizada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), foi indicada a participação societária do Avalista em 26 empresas, das quais, 1 possui sede em Jundiaí/SP e 25 possuem sede em São Paulo/SP. Apesar da solicitação realizada, até o momento não foram apresentados esclarecimentos a respeito da existência de controle e/ou poderes de gestão ou representação do Avalista em relação às referidas sociedades.

Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente o Avalista, podendo impactar na sua capacidade de honrar o Aval.

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

(jj) Risco Relacionado à Alteração na Legislação ou na Interpretação das Normas Aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

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

(kk) Riscos Identificados na auditoria sobre o Imóvel: Em consulta aos débitos de IPTU incidentes sobre o Imóvel, foram verificados: **(i)** débitos de IPTU do exercício de 2020, inscrito em dívida ativa, com parcelamento ativo no Programa de Parcelamento Incentivado - PPI, no valor de R\$ 73.688,95 em 08/2025; e **(ii)** débitos vincendos de IPTU do exercício de 2025, no valor total de R\$ 28.085,67. Nesse sentido, foi emitida a Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários, datada de 10/09/2025, indicando situação regular, porém constando ressalva relativa à existência do PPI. Até a Data de Emissão não foi recebido o Atestado de Inexistência de Multas (UNAI/UNICAI), nem as contas de consumo dos últimos 3 meses. De acordo com a Certidão de Incidência de Legislação Municipal e Estadual de Patrimônio Cultural, emitida pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP (Municipal) e Departamento do Patrimônio Histórico e do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico – CONDEPHAAT (Estadual), datada de 29/07/2025, foi possível verificar que o Imóvel não é tombado, mas está localizado em área envoltória de imóvel tombado. Assim sendo, eventual intervenção a ser realizada no Imóvel poderá depender de aprovação prévia do CONPRESP e/ou do CONDEPHAAT, mediante a apresentação de projetos arquitetônicos e outros documentos que esclareçam as intervenções a serem realizadas, porém não há qualquer impedimento em relação à constituição da garantia pretendida no âmbito da Operação. Em relação ao tombamento em âmbito federal, conforme informações disponibilizadas no âmbito da auditoria em 04/09/2025, o Imóvel não é tombado e nem está em localizada área envoltória de tombamento pelo IPHAN. Contudo, não foi recebida a certidão emitida pelo IPHAN para comprovação da referida declaração.

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

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

18.2.1. O pagamento da indenização acima será realizado pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

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

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

18.2.4. Caso a Devedora não assuma a defesa, nos termos acima, esta deverá reembolsar ou pagar o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

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

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

18.3. As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

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

18.5. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

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

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

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

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

causas.

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

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

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

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) Reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iv) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (v) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (vi) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vii) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (ix) Atender exigências apresentadas por cartórios, juntas comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (x) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

18.11. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil. O presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, com certificado digital, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

18.18. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

18.19. Assinatura Digital: 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.

18.19.1. 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.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

19.1.1 As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VINTE – FORO

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

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

E, por estarem assim justos e contratados, 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.

São Paulo/SP, 18 de setembro de 2025.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da Série Única da 116ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por Elza Lara Loeb.)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF: 007.794.500-00

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira

Cargo: Procurador

CPF: 423.085.298-30

Nome: Ana Clara Dória Lourenço

Cargo: Procuradora

CPF: 426.687.178-33

ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA
116ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA
PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB

Características dos Créditos Imobiliários – CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
			São Paulo/SP, 18 de setembro de 2025.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	24838	TIPO DE CCI	INTEGRAL	
1. EMISSOR						
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 04.200.649/0001-07						
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 550, Cidade Monções						
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04571-925
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.						
CNPJ: 18.282.093/0001-50						
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, Higienópolis						
COMPLEMENTO	Conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP 90520-002
3. DEVEDORA						
NOME: ELZA LARA LOEB.						
CPF: 674.559.058-15						
ENDEREÇO: Rua Limantos, n.º 84, Cidade Jardim						
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 05675-020
4. GARANTIAS – Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval.						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 9.400.000,00 (nove milhões e quatrocentos mil reais).						
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 10013342- Referente a Crédito Imobiliário						
DESCRIÇÃO: Emitida em 18 de setembro de 2025, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$ 9.400.000,00 (nove milhões e quatrocentos mil reais) para o custeio e investimento nas obras, materiais, equipamentos e serviços envolvidos na requalificação e <i>retrofit</i> do Imóvel descrito a seguir, para fins habitacionais, não podendo a destinação do Imóvel ser para outro fim que não residencial ("Imóvel" e "Empreendimento Alvo).						
5.1. IMÓVEL						
Empreendimento	Cartório	Matrícula		Endereço		
Edifício Vera	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 91.235		Rua Álvares Penteado, nº 75, Centro Histórico, Cidade de São Paulo/SP		

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	23 de setembro de 2027.
6.2 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	735 (setecentos e trinta e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 23 de setembro de 2027.
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 9.400.000,00 (nove milhões e quatrocentos mil reais).
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
6.5 JUROS	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 (“B3”) – Segmento Balcão B3, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 7,00% a.a. (sete inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência da CCB.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento conforme tabela no Anexo II da CCB.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da remuneração: (i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, cobrados de forma <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago. Adicionalmente, caso o Evento de Vencimento Antecipado ocorra no período de 12 (doze) meses contados da data da CCB, os valores devidos pela Devedora e pelo Avalista serão acrescidos do valor do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado nos termos da Cláusula 4.1.2 da CCB.

* * * * *

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 116ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB

Descrição das Despesas da Operação FLAT e das Despesas Previstas para Manutenção da Operação

Todos os tributos relacionados às despesas mencionadas nas tabelas abaixo estão incluídos nos respectivos valores, não sendo, portanto, necessário considerar o valor de tais tributos para o cálculo do pagamento a ser efetuado (*gross up*).

Despesas da Operação FLAT – CRI

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	VNPA	Fixo	R\$ 55.000,00	0,00%	R\$ 55.000,00
Fee de Originação	Central	Fixo			R\$ -
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$ 16.000,00	11,15%	R\$ 18.007,88
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 16.000,00	11,15%	R\$ 18.007,88
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Vortex	Fixo	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Vortex	Fixo	R\$ 16.000,00	14,25%	R\$ 18.658,89
Emissão da CCB	Oxy	Fixo (por CCB)	R\$ 11.000,00	9,65%	R\$ 12.174,88
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,0039680%	0,00%	R\$ 1.416,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,0027780%	0,00%	R\$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,0290000%	0,00%	R\$ 6.714,50
Registro CCI	B3	% da CCI	0,0010000%	0,00%	R\$ 94,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,0300000%	0,00%	R\$ 2.820,00
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R\$ 3.555,00	11,15%	R\$ 4.001,13
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
				Total	R\$ 156.708,56

Despesas Previstas para Manutenção da Operação

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Vortex	Anual	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Taxa de Administração	Provincia	Mensal	R\$ 3.555,00	11,15%	R\$ 4.001,13
Monitoramento de Obra	CTE	Mensal	R\$ 11.500,00	0,00%	R\$ 11.500,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
Banco Liquidante	Itaú	Mensal	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 270,00	0,00%	R\$ 270,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 103,40
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 75,20
				Total	R\$ 39.778,43

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA
116ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
1	23/10/2025	0,0000%	Não	Sim
2	25/11/2025	0,0000%	Não	Sim
3	23/12/2025	0,0000%	Não	Sim
4	23/01/2026	0,0000%	Não	Sim
5	25/02/2026	0,0000%	Não	Sim
6	23/03/2026	0,0000%	Não	Sim
7	27/04/2026	0,0000%	Não	Sim
8	25/05/2026	0,0000%	Não	Sim
9	24/06/2026	0,0000%	Não	Sim
10	23/07/2026	0,0000%	Não	Sim
11	24/08/2026	0,0000%	Não	Sim
12	24/09/2026	0,0000%	Não	Sim
13	26/10/2026	0,0000%	Não	Sim
14	25/11/2026	0,0000%	Não	Sim
15	23/12/2026	0,0000%	Não	Sim
16	25/01/2027	0,0000%	Não	Sim
17	25/02/2027	0,0000%	Não	Sim
18	23/03/2027	0,0000%	Não	Sim
19	26/04/2027	0,0000%	Não	Sim
20	24/05/2027	0,0000%	Não	Sim
21	23/06/2027	0,0000%	Não	Sim
22	23/07/2027	0,0000%	Não	Sim
23	23/08/2027	0,0000%	Não	Sim
24	24/09/2027	100,0000%	Sim	Não

* * * * *

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA
116ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB

Declaração da Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 116ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60/21"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 116ª Emissão ("Emissão"), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;

(ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 116ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO." celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

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

São Paulo/SP, 18 de setembro de 2025.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF: 007.794.500-00

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA
116ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB

Declaração da Instituição Custodiante

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, Bairro Auxiliadora, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificado ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 116ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 116ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Por Elza Lara Loeb, firmado em 18 de setembro de 2025 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo/SP, 18 de setembro de 2025.

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

CPF: 488.920.760-00

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
Número da Emissão: 116ª Emissão;
Número da Série: Única;
Emissor: **Companhia Província de Securitização**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o número 132, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 7º andar, bairro Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07.
Quantidade: 9.400 (nove mil e quatrocentos);
Espécie: N/A;
Classe: Única;
Forma: Escritural e nominativa.

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

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 18 de setembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.

Agente Fiduciário
Ana Eugênia de Jesus Souza
CPF: 009.635.843-24

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 116ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

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

Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 32.400.000,00	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	17/01/2041	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 8.100.000,00	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	17/01/2041	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	21/03/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 36.900.000,00	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	26/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 43.100.000,00	43100	CDI + 5,5000 %	16	2	26/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,5000 %	16	3	26/09/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	28/11/2030	Adimplente	
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 48.614.805,00	48614805	IPCA + 9,0000 %	55	1	25/04/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 12.153.702,00	12153702	10,5%	55	2	27/06/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 72.200.000,00	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	31/07/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 50.000.000,00	50000000	10%	85	ÚNICA	21/11/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 8.008.000,00	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚNICA	20/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 91.875.000,00	91875	CDI + 1,1500 %	1	1	17/05/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 188.125.000,00	188125	IPCA + 9,1146 %	1	2	17/05/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 26.250.000,00	26250	IPCA + 9,1146 %	1	3	15/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 43.750.000,00	43750	IPCA + 9,5000 %	1	4	15/12/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,2500 %	79	ÚNICA	19/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 9,5500 %	92	ÚNICA	17/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 50.000.000,00	50000	4,35%	88	ÚNICA	07/02/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 40.000.000,00	40000000	IPCA + 9,4000 %	87	1	25/11/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 40.000.000,00	40000000	IPCA + 11,4000 %	87	2	25/11/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 25.000.000,00	25000000	IPCA + 11,9000 %	87	3	25/11/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 21.056.502,00	21056502	IPCA + 9,0000 %	76	1	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 50.000,00	50000	IPCA + 9,0000 %	76	2	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 149.000.000,00	149000	IPCA + 11,5000 %	93	ÚNICA	25/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 74.124.000,00	74124	Não há	90	ÚNICA	25/02/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,9500 %	94	ÚNICA	21/08/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 6,8600 %	39	1	15/10/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 103.106.000,00	103106	IPCA + 10,0000 %	39	2	15/10/2030	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 39.235.000,00	39235	IPCA + 11,0000 %	39	3	15/10/2030	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 86.959.000,00	86959	CDI + 1,4000 %	48	1	15/09/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 202.905.000,00	202905	IPCA + 7,4000 %	48	2	15/09/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 51.152.000,00	51152	9%	48	3	15/09/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 262.500.000,00	262500000	IPCA + 8,2347 %	101	1	17/05/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 52.500.000,00	52500000	IPCA + 10,0000 %	101	2	17/05/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 35.000.000,00	35000000	IPCA + 11,0000 %	101	3	15/10/2032	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 28.300.000,00	28300	IPCA + 12,0000 %	105	ÚNICA	30/05/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 22.000.000,00	22000	CDI + 6,0000 %	107	ÚNICA	30/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,0000 %	111	ÚNICA	27/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 71.380.000,00	71380	IPCA + 7,7000 %	104	1	11/11/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 53.053.000,00	53053	IPCA + 7,7000 %	104	2	09/12/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 6,0000 %	113	ÚNICA	30/07/2026	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 440.000.000,00	440000	CDI + 1,0700 %	2	1	16/08/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 41.250.000,00	41250	CDI + 1,2000 %	2	2	16/11/2032	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CR	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	R\$ 68.750.000,00	68750	IPCA + 11,0000 %	2	3	15/12/2032	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 116ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB

Empreendimento Alvo – Destinação dos Recursos

Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Prédio constituído de 10 andares e seu respectivo terreno	Rua Álvares Penteado, nº 75, Centro Histórico, Cidade de São Paulo/SP	91.235 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 9.000.000,00	100%	Edifício Vera	Sim	Não



ANEXO IX
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 116ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB

Modelo de Declaração Financeira de Destinação dos Recursos

À

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 04571-925, São Paulo – SP

At.: Sra. Monica Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

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

[=].

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

Período: __ / __ / __ até __ / __ / __

ELZA LARA LOEB, brasileira, viúva, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.743.803-2 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 674.559.058-15, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua dos Limantos, nº 84, Cidade Jardim, CEP 05675-020 ("Devedora") declara, em cumprimento da *Cédula de Crédito Bancário nº 10013342-8 Referente a Crédito Imobiliário*, emitida em 18 de setembro de 2025, que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da CCB foram utilizados pela Devedora e/ou pelas suas controladas indicadas abaixo, até a presente data e no respectivo semestre para o desenvolvimento de projetos de natureza imobiliária, conforme descrito abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula/Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Construção	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e)/recibo[x]/ted[x])/doc[x]/boleto(a autenticação)/outr os	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
Edifício Vera	Devedora	91.235 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Álvares Penteado, nº 75, Centro Histórico, Cidade de São Paulo/SP		[.]	[.]	[.]	%	R\$
Total destinado no semestre			%			R\$			
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data					R\$				
Valor da Oferta					R\$				

[local e data]

[=].

Nome: [=]

Cargo: [=]

CPF: [=]

* * * * *

ANEXO X
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 116ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR ELZA LARA LOEB

Cronograma de Destinação de Recursos da Emissão

CRONOGRAMA SEMESTRAL DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)						
Nome do Empreendimento Alvo	Endereço	Matrícula e Cartório	2º	1º	2º	1º
			Semestre	Semestre	Semestre	Semestre
			2025	2026	2026	2027
Edifício Vera	Rua Álvares Penteado, nº 75, Centro Histórico, Cidade de São Paulo/SP	91.235 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 2.300.000,00	R\$ 3.700.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 500.000,00

O Cronograma da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (C = A - B)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela acima (Destinação)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Edifício Vera	Construção/Retrofit/Fitout	R\$ 9.000.000,00	N/A	R\$ 9.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 9.000.000,00	R\$ 9.000.000,00	100%

** Os percentuais acima indicados do Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão da CCB, qual seja R\$ 9.400,00 (nove milhões e quatrocentos mil reais).*

Formulário B3

Razão Social da Emissora Companhia Província De Securitização				CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) Certificado de Recebíveis Imobiliários			Nº de Emissão 116 ^a	Série Única	
Data de emissão 18/09/2025	Data de vencimento 24/09/2027	Quantidade 9.400	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 9.400.000,00	
Instituição Custodiante Oxy Companhia Hipotecária S.A		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização	
Lastro CCB	Razão Social da Devedora / Cedente Elza Lara Loeb		CNPJ da Devedora / Cedente 674.559.058-15		
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 9.400.000,00			
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI (d-5)	Taxa de juros 7,00%	Critério juros 252	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias Úteis		
Incorporação de juros? Sim	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros 24/09/2027	Carência p/ pgto de juros – a partir de Sim - na data de vencimento	Periodicidade de amortização Bullet – na data de vencimento		
Dia de pgto da amortização 24/09/2027	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Sim – na data de vencimento	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim		

Garantia Fidejussória?	Razão Social do Garantidor	CNPJ do Garantidor	
Sim	Arnoldo Wald Filho	768.907.327-15	
Garantia Real?	Razão Social do Garantidor	CNPJ do Garantidor	
Sim	Elza Lara Loeb	674.559.058-15	
Descrição da garantia			
Aval; Alienação Fiduciária de Imóveis; Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Despesas			
Admite resgate?	Resgate a partir de	Fórmula de resgate	
Sim	A qualquer momento	Não	
Admite amortex?	Amortex a partir de Data de emissão	Fórmula de amortex	
Sim	A qualquer momento	Não	
Admite recompra?	Recompra a partir de	Cláusula de vcto antecipado?	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)
Não	N/A	Sim	Sim

Tipo de oferta	Rito da Oferta	Público da oferta	Bookbuilding	Distribuição parcial
Pública	Automático	Investidor Profissional	N/A	Sim
Regime de colocação	Forma de integralização	Admite ágio ou deságio	Admite chamada de capital?	Data de início de negociação
Melhores Esforços	À vista	Sim	Sim	Após divulgação do anúncio de início
Título sustentável	Certificado por	Data da verificação	Guia de padronização	Rating
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7D3YB-6MMBS-RYRD7-ASAAS

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

Daniele Marques Nunes (CPF 007.794.500-00)

José Eduardo Gamboa Junqueira (CPF 423.085.298-30)

Ana Clara Dória Lourenço (CPF 426.687.178-33)

Luís Felipe Carlomagno Carchedi (CPF 488.920.760-00)

Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga (CPF 009.635.843-24)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7D3YB-6MMBS-RYRD7-ASAAS>

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

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