

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/MF Nº 04.200.649/0001-07
NIRE 35300546547

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 06 DE JULHO DE 2023.

1. **DATA, HORA e LOCAL:** No dia 06 de julho de 2023, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, (“Emissora” ou “Securitizedora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação (“Assembleia”).
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 1ª Série da 19ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 16.3.3 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 19ª Emissão da Companhia Província de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Cédidos Pela PHV Engenharia Ltda.*”, celebrado em 22 de agosto de 2022, conforme aditado (“Termo de Securitização”).
3. **PRESENÇA:** Presentes os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora; e (v) representantes da Devedora, das Fiduciantes e da Nova Fiduciante anuentes com relação às obrigações a serem assumidas conforme deliberações desta Assembleia.
4. **MESA:** Presidente: Daniele Marques Nunes; e secretária: Bárbara Fender Faustinoni.
5. **ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (i) medidas a serem tomadas ante o descumprimento do prazo concedido na Assembleia Especial de Investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 19ª Emissão da Companhia Província de securitização, realizada em 03 de março de 2023 (“2ª AEI”), pela PHV ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.266.792/0001-76 (“Devedora”), para obtenção dos registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, que se encerrou no dia 15 de abril de 2023, caracterizando



um Evento de Vencimento Antecipado Automático, nos termos da cláusula 6.1, item (ii) do “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Privada, da PHV Engenharia Ltda.*”, celebrado em 22 de agosto de 2022 (“Termo de Emissão das Notas Comerciais”);

- (ii) medidas a serem tomadas ante o descumprimento do prazo concedido na *Assembleia Especial de Investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 19ª Emissão da Companhia Província de Securitização*, realizada em 04 de abril de 2023 (“4ª AEP”), pela Devedora, para cumprimento da obrigação de notificar os adquirentes, nos termos e prazo previsto na cláusula 1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (iii) decretar ou não, o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (xix) do Termo de Emissão das Notas Comerciais, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação de enviar trimestralmente à Emissora o relatório de acompanhamento dos Créditos Fiduciários (“Relatório de Acompanhamento”), conforme previstos na cláusula 1.1.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, tendo o prazo para cumprimento da obrigação se encerrado em 22 de abril de 2022, com o efetivo cumprimento ocorrido em 18 de maio de 2023;
- (iv) decretar ou não, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da cláusula 6.1, item (xix) do Termo de Emissão das Notas Comerciais, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação de envio da declaração de ocorrência ou não, dos eventos de Vencimento Antecipado, conforme previsto na cláusula 7.1, item (vi), letra (a) do Termo de Emissão das Notas Comerciais, tendo o prazo se encerrado em 30 de abril de 2023 sendo que o envio da referida declaração foi realizado em 26 de maio de 2023;
- (v) caso seja deliberado pela aprovação da sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais, nos termos do item (i) acima, aprovar a concessão de um prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora e as competentes empresas de seu grupo econômico obtenham os registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis competentes;
- (vi) caso seja deliberado pela não decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens (ii) à (iv) acima, aprovar a concessão de um prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora e as competentes empresas de seu grupo econômico comprovem à Emissora o envio das notificações aos adquirentes nos termos da cláusula 1.2. do Contrato de Cessão Fiduciária, observado ainda o disposto no item (viii) abaixo, e ainda encaminhem à Emissora as declarações indicadas nos itens (iii) e (iv) acima;
- (vii) aprovar ou não, a (a) liberação parcial do ônus de cessão fiduciária dos créditos oriundos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial sob a Modalidade ‘Built-to-Suit’ e Outras Avenças, com Condições Resolutivas*”,



celebrado entre a PHV Engenharia Ltda., LS Imobiliária Ltda., João Campos Reis, SMP Empreendimentos e Participações Ltda., FCM Empreendimentos e Participações Ltda., na qualidade de locadores, e a Versania Saúde Brasil Ltda., na qualidade de locatária (“Contrato BTS Versania”), constituído nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (“Liberação Parcial da Cessão Fiduciária”); bem como a liberação parcial do ônus de cessão fiduciária dos créditos descritos no **Anexo B.1** desta ata e, ato contínuo, **(b)** a constituição de uma nova cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos do “*Contrato Particular de Locação de Escritório Compartilhado sob o Sistema ‘Sob Medida’ e Outras Avenças*”, celebrado entre a HUB Espaços Inteligentes Ltda. (“Nova Fiduciante”), a Beercoffee Plataforma de Coworking e Desenvolvimento de Softwares S.A., e a Gupy Tecnologia em Recrutamento Ltda., celebrado em 11 de outubro de 2022 (“Contrato Gupy” e “Nova Cessão Fiduciária”);

- (viii)** aprovar ou não, o estabelecimento da obrigação das Fiduciantes (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) realizarem, dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de realização da presente Assembleia, a notificação de todos os devedores dos Créditos Fiduciários para indicar a alteração da conta bancária para depósito dos respectivos Créditos Fiduciários, incluindo os locatários do Contrato Gupy objeto da Nova Cessão Fiduciária (caso aprovada), de modo que serão alteradas as Cláusulas 1.3, 1.4 e 1.5 do Contrato de Cessão Fiduciária, as quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

“1.3. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos referentes aos Créditos Fiduciários deverão ser realizados diretamente na conta corrente nº 18.404-7, agência 6327, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Fiduciária, especificamente designada para depósito dos recursos do patrimônio separado do CRI (“Conta do Patrimônio Separado”), devendo as Fiduciantes (i) indicar a Fiduciária e a Conta do Patrimônio Separado como beneficiárias em quaisquer títulos emitidos para cobrança dos Créditos Fiduciários; e (ii) indicar aos respectivos devedores que o pagamento dos Créditos Fiduciários deverá ser realizado diretamente na Conta do Patrimônio Separado, devendo as Fiduciantes, ainda, comprovar à Fiduciária o envio das competentes notificações dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 6 de junho de 2023.

1.4. As Fiduciantes deverão transferir todos e quaisquer recursos referentes aos Créditos Fiduciários que eventualmente venham a receber em contas de sua titularidade para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do seu recebimento, permanecendo, até tal transferência, como fiel depositária de tais recursos, nos termos e para os fins do artigo 627 do Código Civil, em caso de atraso no cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula 1.4, incidirão, sobre o valor em atraso, multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados sobre os referidos valores, apurado desde o término do prazo acima mencionado até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula.

1.5. Caso não seja identificado qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Créditos Fiduciários recebidos na Conta Centralizadora serão liberados em favor das Fiduciantes, nas suas respectivas contas de livre movimentação, conforme



informadas pelas Fiduciárias à Fiduciária. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Fiduciários deverão ser utilizados pela Fiduciária, sem a necessidade de qualquer anuência das Fiduciárias, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.”

- (ix) aprovar ou não, a (a) liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóveis, cancelando-se o ônus constituído com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente descritos no **Anexo C** desta ata; e, ato contínuo, (b) alteração do LTV máximo a ser observado pela Devedora (conforme definida no Termo de Securitização) de 42,33% (quarenta e dois inteiros e trinta e três centésimos por cento) para 50,00% (cinquenta por cento), bem como alterar o LTV após o cumprimento das Condições Precedentes da Segunda Integralização, durante a vigência dos CRI, de 40,00% (quarenta por cento) para 50,00% (cinquenta por cento) com a consequente alteração das Cláusulas 4.10.3.2 e 6.1 (xxvi) do Termo da Emissão das Notas Comerciais, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

“4.10.3.2. A Emitente poderá requerer a liberação da Alienação Fiduciária sobre determinados Imóveis Alienados Fiduciariamente desde que (i) promova a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Notas Comerciais em valor equivalente a 50,00% (cinquenta por cento) do valor de avaliação de cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente que deseje liberar da Alienação Fiduciária de Imóveis, observando o procedimento previsto na Cláusula V abaixo; e/ou (ii) após o cumprimento das Condições Precedentes da Segunda Integralização, durante a vigência dos CRI, o LTV máximo corresponda a 50,00% (cinquenta por cento), sendo que a liberação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ocorrerá até que seja atingido o limite do percentual de LTV indicado neste item (ii), devendo a Titular das Notas Comerciais emitir o competente termo de liberação, independente de aprovação prévia pelos titulares dos CRI.

(...)

6.1. *Observado o disposto neste Termo de Emissão, as obrigações da Emitente constantes dos instrumentos relacionados à Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial da Titular das Notas Comerciais para a Emitente neste sentido, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”):*

(...)

(xxvi) não observância do LTV máximo de 50,00% (cinquenta por cento), apurado por meio da divisão (a) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais; e (b) do valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis para a Emitente promover a Amortização Extraordinária Facultativa em montante suficiente para o reenquadramento do LTV da Emissão e/ou reforçar a Alienação Fiduciária de Imóveis mediante a constituição de alienação fiduciária sobre novos imóveis cujo valor de mercado seja suficiente para o reenquadramento do LTV da Emissão;”

- (x) aprovar ou não, a celebração de novos instrumentos individuais de contratos de alienação fiduciária de imóveis substituindo os anteriores Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto com relação ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrado pela São Judas (conforme definida no Termo de Securitização), (a) segregando em cada instrumento os empreendimentos dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para viabilizar o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis perante os competentes cartórios de Registro de Imóveis; e (b) formalizando o competente e respectivo distrato dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis anteriormente celebrados;
- (xi) conceder ou não um prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora apresente à Emissora os competentes termos de liberação dos ônus constantes das matrículas dos imóveis objeto das matrículas de nºs 126.402, 126.403 e 126.407 (“Unidades Oneradas Mountain View”);
- (xii) aprovar ou não, a contratação do escritório Koga Advogados para atuar como assessor legal da reestruturação ora tratada, bem como para implementar todas as alterações objeto das deliberações tomadas nessa assembleia nos Documentos da Operação, cujos honorários advocatícios devidos serão pagos integralmente pela Devedora; e
- (xiii) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário, a praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, se aprovados.

6. DELIBERAÇÕES Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, deliberaram sem ressalvas e sem reservas pela:

- (i) sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais, diante do descumprimento do prazo concedido na 2ª AEI para que a Devedora obtivesse os registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, observado o cumprimento, pela Devedora e as competentes empresas de seu grupo econômico, das demais obrigações previstas nas deliberações tomadas Assembleia;
- (ii) não declaração de vencimento antecipado do Notas Comerciais, diante do descumprimento do prazo concedido na 4ª AEI, pela Devedora para o cumprimento da obrigação de notificar os adquirentes, nos termos e prazo previsto na cláusula 1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, observada a obrigação da Devedora e das competentes empresas de seu grupo econômico realizarem as notificações estabelecidas no item (viii) abaixo;
- (iii) não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação de enviar trimestralmente à Emissora o



Relatório de Acompanhamento, nos termos previstos na cláusula 1.1.3 do Contrato de Cessão Fiduciária;

- (iv) não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão do cumprimento intempestivo da obrigação de envio da declaração de ocorrência ou não, dos eventos de vencimento antecipado, nos termos e prazos estabelecidos na cláusula 7.1, item (vi), letra (a) do Termo de Emissão das Notas Comerciais;
- (v) concessão de um prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora e as competentes empresas de seu grupo econômico obtenham os registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis competentes;
- (vi) concessão de um prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora e as competentes empresas de seu grupo econômico comprovem à Emissora o envio das notificações aos adquirentes nos termos da cláusula 1.2. do Contrato de Cessão Fiduciária, observado ainda o disposto no item (viii) abaixo, bem como envie as declarações indicadas nos itens (iii) e (iv) da Ordem do Dia;
- (vii) Liberação Parcial da Cessão Fiduciária condicionada à constituição da Nova Cessão Fiduciária, de modo que o Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária passará a vigorar na forma prevista no **Anexo B.2** desta ata. Em decorrência da Nova Cessão Fiduciária, a Nova Fiduciante comparece, neste ato, na qualidade de nova fiduciante e anuente da Nova Cessão Fiduciária, obrigando-se a adotar todas as medidas e praticar todos os atos necessários à formalização da Nova Cessão Fiduciária, incluindo, sem se limitar, a celebração do competente aditamento ao Contrato de CF, no qual passará a figurar como fiduciante;
- (viii) estabelecimento da obrigação das Fiduciantes (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) realizarem, dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de realização da presente Assembleia, a notificação de todos os devedores dos Créditos Fiduciários para indicar a alteração da conta bancária para depósito dos respectivos Créditos Fiduciários, de modo que serão alteradas as Cláusulas 1.3, 1.4 e 1.5 do Contrato de Cessão Fiduciária, as quais passarão a vigorar conforme redação prevista no item (viii) da Ordem do Dia;
- (ix) liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóveis, cancelando-se o ônus constituído com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente descritos no **Anexo C** desta ata e pela alteração do LTV máximo a ser observado pela Devedora (conforme definida no Termo de Securitização) de 42,33% (quarenta e dois inteiros e trinta e três centésimos por cento) para 50,00% (cinquenta por cento) caso a Devedora deseje liberar a Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como alterar o LTV após o cumprimento das Condições Precedentes da Segunda Integralização, durante a vigência dos CRI, de 40,00% (quarenta por cento) para 50,00% (cinquenta por cento) com a consequente alteração das Cláusulas 4.10.3.2 e 6.1 (xxvi) do Termo do



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissão das Notas Comerciais, as quais passarão a vigorar conforme redação prevista no item (ix) da Ordem do Dia;

- (x) celebração de instrumentos individuais de contratos de alienação fiduciária de imóveis substituindo os anteriores Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto com relação ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrado pela São Judas (conforme definida no Termo de Securitização), **(a)** segregando em cada instrumento os empreendimentos dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para viabilizar o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis perante os competentes cartórios de Registro de Imóveis; e **(b)** formalizando o competente e respectivo distrato dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis anteriormente celebrados;
- (xi) concessão de prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora obtenha os competentes termos de liberação dos ônus constantes das Unidades Oneradas Mountain View;
- (xii) a contratação do escritório Koga Advogados para atuar como assessor legal da reestruturação ora tratada, bem como para implementar todas as alterações objeto das deliberações tomadas nessa assembleia nos Documentos da Operação, cujos honorários advocatícios devidos serão pagos integralmente pela Devedora; e
- (xiii) autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima aprovados.

São Paulo, 06 de julho de 2023

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

