



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF Nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 106ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CLASSE ÚNICA, DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 03 DE DEZEMBRO DE 2025.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 03 de dezembro de 2025, às 16h00min, 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 “Securitizadora”), 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.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 106ª Emissão, em Série Única, de Classe Única, da Emissora (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 12.19 do “*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 106ª Emissão, em Série Única, de Classe Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda*”, celebrado em 17 de julho de 2025, 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 36.113.876/0001-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Emissora.

4. MESA: Presidente: Daniele Marques Nunes; e secretária: Gabriella Augusta Apro.

5. ORDEM DO DIA: A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) Aprovar a **não** decretação de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, com fulcro nas cláusulas 7.1, item (xi) do Termo de Securitização e 8.1, item (xi) do Termo de Emissão (conforme definido), em razão do não registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido) perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes dentro dos prazos dispostos nas cláusulas 6.5.2 do Termo de Emissão e 1.2.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Sendo certo que, apesar de



intempestivos, os registros de Alienação Fiduciária dos Terrenos e das Unidades foram concluídos, e o registro de Alienação Fiduciária das Lojas permanece pendente, assim, caso aprovado o presente item, aprovar a **concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias**, contados da assinatura desta Assembleia, para que a Devedora finalize os registros **exclusivamente** do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Lojas (definido no Termo de Emissão) no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia acima, aprovar a constituição da garantia de cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes do Certificado de Depósito Bancário (CDB) Liquidez Diária emitido pelo Banco Fator S.A. (FATORBM), no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), atrelado a 100% (cem por cento) da variação acumulada da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>), com vencimento em 29 de julho de 2030, devidamente registrado na B3 (“Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira” e “Aplicação Financeira”, respectivamente), em montante suficiente para o atendimento da Razão de Garantia das Lojas (conforme definida no Termo de Emissão), mediante a formalização do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira”), entre a Securitizadora e a Devedora, bem como dos aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável, **em até 10 (dez) dias contados da realização da presente Assembleia;**

(iii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia acima, aprovar a constituição da garantia de alienação fiduciária do terreno registrado sob a matrícula nº 109.574 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Alienação Fiduciária do Novo Imóvel” e “Novo Imóvel”, respectivamente), de propriedade da Partifib Projetos Imobiliários Fazendinha Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 38.947.738/0001-33 (“Partifib Fazendinha”), mediante a formalização do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária do Novo Imóvel”), substancialmente conforme os mesmos termos e condições dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, entre a Securitizadora, a Partifib Fazendinha e a Devedora, bem como dos aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável. A constituição da Alienação Fiduciária do Novo Imóvel ficará a critério da Devedora, de forma que, mediante a devida constituição da garantia de Alienação Fiduciária do Novo Imóvel, com a comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Novo Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, fica a Securitizadora autorizada a liberar a Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira integralmente sem a necessidade de nova Assembleia Especial de Investidores para esse fim, bem como fica a Devedora livre da obrigatoriedade de concluir o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Lojas, nos termos previstos no item “(i)” acima;

(iv) Caso aprovado os itens (ii) e (iii) da Ordem do Dia acima, aprovar a liberação integral da Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira e da Alienação Fiduciária de Novo Imóvel sem a

necessidade de nova Assembleia Especial de Investidores para esse fim, desde que seja observado, **cumulativamente**: **(a)** a devida constituição da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis da totalidade de Lojas, com a comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Lojas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; **(b)** o atendimento das Razões de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão); e **(c)** não haja descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, e/ou ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 8.1 do Termo de Emissão;

(v) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia acima, e haja novo descumprimento quanto ao prazo adicional concedido para finalização dos registros **exclusivamente** quanto ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Lojas, aprovar a majoração do *spread* dos CRI e das Notas Comerciais de 2,5% (dois e meio por cento) para 3,5% (três e meio por cento), enquanto permanecer o descumprimento (retornando ao valor original após o cumprimento da obrigação), a ser calculado a partir da data de pagamento imediatamente subsequente ao vencimento do prazo de finalização dos registros, até a data de pagamento imediatamente subsequente a comprovação da regularização dos devidos registros; e

(vi) Aprovar a contratação, às expensas da Devedora, do escritório Daló e Tognotti Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 34.712.837/0001-85 (“Assessor Legal”), conforme proposta constante no Anexo II da presente Assembleia, para a realização de auditoria do Novo Imóvel, da Partifib Fazendinha e dos antecessores proprietários nos últimos 10 (dez) anos, que deverá ser concluída satisfatoriamente, para a Securitizadora e para o Assessor Legal, em até 30 (trinta) dias contados da assinatura desta Assembleia, bem como para a elaboração do Contrato de Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira, do Contrato de Alienação Fiduciária do Novo Imóvel, dos atos societários necessários para a aprovação da constituição da Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira e da Alienação Fiduciária do Novo Imóvel e dos aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia:

(i) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a **não** decretação de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, com fulcro nas cláusulas 7.1, item (xi) do Termo de Securitização e 8.1, item (xi) do Termo de Emissão, em razão do não registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes dentro dos prazos dispostos nas cláusulas 6.5.2 do Termo de Emissão e 1.2.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Sendo certo que, apesar de intempestivos, os registros de Alienação Fiduciária dos Terrenos e das Unidades foram concluídos, e o registro de Alienação Fiduciária das Lojas permanece pendente, assim, caso aprovado o presente item, aprovar a **concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias**, contados da assinatura desta

Assembleia, para que a Devedora finalize os registros **exclusivamente** do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Lojas no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(ii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia, a constituição da garantia de cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes do Certificado de Depósito Bancário (CDB) Liquidez Diária emitido pelo Banco Fator S.A. (FATORBM), no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), atrelado a 100% (cem por cento) da variação acumulada da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>), com vencimento em 29 de julho de 2030, devidamente registrado na B3 (“Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira” e “Aplicação Financeira”, respectivamente), em montante suficiente para o atendimento da Razão de Garantia das Lojas, mediante a formalização do Contrato de Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira, entre a Securitizadora e a Devedora, bem como dos aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável, **em até 10 (dez) dias contados da realização da presente Assembleia;**

(iii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia, a constituição da garantia de Alienação Fiduciária do Novo Imóvel Novo Imóvel, de propriedade da Partifib Fazendinha, mediante a formalização do Contrato de Alienação Fiduciária do Novo Imóvel, substancialmente conforme os mesmos termos e condições dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, entre a Securitizadora, a Partifib Fazendinha e a Devedora, bem como dos aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável. A constituição da Alienação Fiduciária do Novo Imóvel ficará a critério da Devedora, de forma que, mediante a devida constituição da garantia de Alienação Fiduciária do Novo Imóvel, com a comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Novo Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, fica a Securitizadora autorizada a liberar a Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira integralmente sem a necessidade de nova Assembleia Especial de Investidores para esse fim, bem como fica a Devedora livre da obrigatoriedade de concluir o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Lojas, nos termos previstos no item “(i)” acima;

(iv) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iv) da Ordem do Dia, a liberação integral da Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira e da Alienação Fiduciária de Novo Imóvel sem a necessidade de nova Assembleia Especial de Investidores para esse fim, desde que seja observado, **cumulativamente: (a)** a devida constituição da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis da totalidade de Lojas, com a comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Lojas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; **(b)** o atendimento das

Razões de Garantia; e **(c)** não haja descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, e/ou ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 8.1 do Termo de Emissão;

(v) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (v) da Ordem do Dia, caso haja novo descumprimento quanto ao prazo adicional concedido para finalização dos registros **exclusivamente** quanto ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Lojas, aprovar a majoração do *spread* dos CRI e das Notas Comerciais de 2,5% (dois e meio por cento) para 3,5% (três e meio por cento), enquanto permanecer o descumprimento (retornando ao valor original após o cumprimento da obrigação), a ser calculado a partir da data de pagamento imediatamente subsequente ao vencimento do prazo de finalização dos registros, até a data de pagamento imediatamente subsequente a comprovação da regularização dos devidos registros; e

(vi) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia, a contratação, às expensas da Devedora, do Assessor Legal, conforme proposta constante no Anexo II da presente Assembleia, para a realização de auditoria do Novo Imóvel, da Partifib Fazendinha e dos antecessores proprietários nos últimos 10 (dez) anos, que deverá ser concluída satisfatoriamente, para a Securitizadora e para o Assessor Legal, em até 30 (trinta) dias contados da assinatura desta Assembleia, bem como para a elaboração do Contrato de Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira, do Contrato de Alienação Fiduciária do Novo Imóvel, dos atos societários necessários para a aprovação da constituição da Cessão Fiduciária da Aplicação Financeira e da Alienação Fiduciária do Novo Imóvel e dos aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, a Emissora, o Agente Fiduciário e o Assessor Legal ficam autorizados a praticarem todos os atos necessários à viabilização da presente deliberação, bem como celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado na presente Ata.

Companhia Província de Securitização

São Paulo, 03 de dezembro de 2025