



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 113ª EMISSÃO, EM
SÉRIE ÚNICA, DE CLASSE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA**



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 04.200.649/0001-07

como Emissora

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88

como Agente Fiduciário

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

RKG INCORPORADORA LTDA.

CNPJ/MF nº 33.600.186/0001-79

Classificação ANBIMA: Categoria: Residencial; **Concentração:** Concentrado; **Tipo de Segmento:** Outros (Segmento "Apartamento ou casas"); **Tipo de contrato com lastro:** Cédulas de créditos bancário ou valores mobiliários representativos de dívida

Datado de
18 de julho de 2025



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 113ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CLASSE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RKG INCORPORADORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

1. 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, 4º andar, bairro 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 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

2. 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 dos Créditos Imobiliários da 113ª Emissão, em Série Única, de Classe Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RKG Incorporadora Ltda.* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª emissão, em série única, de classe única da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 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. 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 (conforme definidos abaixo); 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.

"Adquirente"	É cada adquirente de unidades autônomas do Empreendimento ou frações ideais dos Imóveis a serem
---------------------	---

	instituídas em unidades autônomas do Empreendimento, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra, se houver.
"Afiladas"	Qualquer sociedade que seja controlada, direta ou indiretamente, pela Devedora.
"Agente Fiduciário"	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo.
"Alienação Fiduciária de Imóveis"	A alienação fiduciária a ser outorgada pela Praça Pereira Coutinho, na qualidade de proprietária dos Imóveis, na qualidade de fiduciante, à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Alienação Fiduciária de Quotas Praça Pereira Coutinho"	A alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Praça Pereira Coutinho, constituída pela Devedora, na qualidade de proprietária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Praça Pereira Coutinho, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha.
"Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida"	A alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da SPE Adquirida, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de proprietária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Adquirida, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida.
"ANBIMA"	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA , 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, bairro Botafogo, CEP 22250-042, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160.

"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., dentre as seguintes opções: (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.
"Assembleia Especial de Investidores"	A assembleia especial de investidores, que deve ser convocada e instalada, cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas neste Termo de Securitização para esse fim.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Instrumento de Decisão de Sócio Único da Devedora; e (ii) Instrumento de Decisão de Sócia Única da Praça Pereira Coutinho.
"Auditor Independente"	A BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60.

"Autoridade Governamental"	Qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade governamental, regulatória, auto regulatória, administrativa ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, seja federal, estadual ou municipal, incluindo bolsa de valores e/ou mercado de balcão reconhecidos, entidade profissional, cartório de registro civil ou de imóveis, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, ou qualquer outra Entidade autorizada a agir em nome de tais entes ou seus delegatários na forma da Lei, em todos os casos, com jurisdição, competência ou autoridade sobre qualquer uma das partes, seus respectivos negócios e/ou ativos.
"Aval"	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.
"Avalistas"	Quando mencionados em conjunto: (i) o Sr. RICARDO KORAICHO GONZAGA , brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 32.985.472-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 219.399.598-29, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tucumã, nº 69, apartamento 03, Jardim Europa, CEP 01455-010; e (ii) a PRAÇA PEREIRA COUTINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 48.222.789/0001-51, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedrosa Alvarenga, nº 990, Sala A, Itaim Bibi, CEP 04531-001.
"B3"	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça

	Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Boletim(ns) de Subscrição"	A Oferta está dispensada de utilização de boletim de subscrição para fins de formalizar a subscrição dos CRI pelos Investidores, nos termos da Resolução CVM 27. Contudo, no caso dos Investidores não previstos no rol do § 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, a aceitação da Oferta será formalizada por meio dos boletins de subscrição.
"CCI"	A cédula de crédito imobiliário integral que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão e promessa de cessão fiduciária dos Recebíveis e da Conta Corrente Pracinha, constituída pela Praça Pereira Coutinho, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"CETIP21"	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	O Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	O <i>Código de Ofertas Públicas</i> , publicado pela ANBIMA, em vigor na presente data.
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Código Penal"	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado.

"Código Tributário"	A Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterado.
"COFINS"	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos sejam liberados à Devedora, devidamente identificadas no Anexo <u>"Condições Precedentes"</u> .
"Conta Corrente Pracinha"	A conta corrente de titularidade da Praça Pereira Coutinho de nº 99.282-9, Agência nº 3100, do Banco Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341).
"Conta Centralizadora" ou "Conta do Patrimônio Separado"	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 99797-6, mantida na agência nº 6327 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341).
"Conta da Devedora"	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 99282-9, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú (Cód. 341).
"Contador do Patrimônio Separado"	A LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 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.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Praça Pereira Coutinho, na qualidade de proprietária e fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição de alienação fiduciária dos Imóveis, conforme a seguir: (i) alienação fiduciária de 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 87.564 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e (ii) alienação fiduciária da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 56.861 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.</i>

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha"	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado na presente data pela Devedora, na qualidade de titular das quotas da Praça Pereira Coutinho, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Praça Pereira Coutinho, na qualidade de interveniente anuente, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha.</i>
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida"	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular das quotas da SPE Adquirida, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a SPE Adquirida, na qualidade de interveniente anuente, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida.</i>
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	<i>O Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado, na presente data, entre a Praça Pereira Coutinho, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como a cessão fiduciária da Conta Corrente Pracinha.</i>
"Contratos de Garantia"	Quando mencionados em conjunto: (i) O Termo de Emissão, para fins do Aval, do Fundo de Despesas e do Fundo de Registros; (ii) O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha; (iv) O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida; (v) O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (vi) O instrumento de constituição de qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como quaisquer aditamentos aos Contratos de Garantia.
"Contrato(s) de Venda e Compra"	Os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escrituras de compra e venda, contrato de financiamento com instituição financeira e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda das unidades autônomas do Empreendimento ou frações ideais dos

	Imóveis a serem instituídas em unidades autônomas do Empreendimento.
"Controlada(s)"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controlador(as)"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , qualificada no preâmbulo.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do presente instrumento e representados pelas Notas Comerciais, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Termo de Emissão, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão e nos Documentos da Operação.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da Série Única, de Classe Única da 113ª Emissão da Securitizadora.
"CRI em Circulação" , para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos" , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.

"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula <u>"Características dos CRI"</u> .
"Data de Integralização"	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3 (Seguimento Balcão B3).
"Data de Pagamento"	Cada uma das datas de pagamento estipuladas no Anexo <u>"Cronograma de Pagamentos"</u> .
"Data de Vencimento"	A última Data de Pagamento estipulada no Anexo <u>"Cronograma de Pagamentos"</u> .
"Decreto 10.278"	O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, conforme alterado.
"Despesas da Operação"	Quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; e (iii) Despesas Extraordinárias.
"Despesas Extraordinárias"	As despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo <u>"Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias"</u> .
"Despesas Iniciais"	As despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo <u>"Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias"</u> .
"Despesas Recorrentes"	As despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo <u>"Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias"</u> .
"Destinação de Recursos"	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da emissão das Notas Comerciais, a ser implementada de acordo com o Anexo <u>"Destinação de Recursos"</u> .

"Devedora"	A RKG INCORPORADORA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 990, Sala 1, Itaim Bibi, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ sob o nº 33.600.186/0001-79.
"Dia(s) Útil(eis)"	Para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) Realizado por meio da B3: qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais República Federativa do Brasil; e (ii) Não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
"Documentos da Operação"	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) O Termo de Emissão; (ii) A Escritura de Emissão de CCI; (iii) Os Contratos de Garantia; (iv) O Termo de Securitização; (v) O Sumário de Securitização; (vi) O Compromisso de Investimentos, caso venha a ser celebrado nos termos do parágrafo 2º do artigo 18 da Resolução CVM 60; (vii) O(s) Boletim(ins) de Subscrição das Notas Comerciais, cujo modelo consta do Anexo "Boletim de Subscrição (NC)"; (viii) O(s) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; (ix) O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (x) Os Atos Societários; e (xi) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"Documentos de Destinação"	Os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação dos pagamentos relativos às despesas envolvidas na Destinação de Recursos, incluindo contratos e números de notas fiscais acompanhados de seus arquivos

	no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da Destinação de Recursos pelo Agente Fiduciário.
"Emissão"	A emissão dos CRI, a qual constitui a 113ª emissão, em série única, de classe única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, de acordo com o presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , devidamente qualificada no preâmbulo, na qualidade de emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas ao longo deste Termo de Securitização.
"Encargos Moratórios"	Os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares do CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, 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) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
"Escritura de Emissão de CCI"	<i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantias Real Imobiliária e Fidejussória, sob a Forma Escritural</i> , firmado pela Securitizadora junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931, pelo qual a Securitizadora, nesta data, emite a CCI.
"Escriturador"	O 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, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra empresa que venha a substituí-lo, responsável pela escrituração dos CRI.

"Escriturador das Notas Comerciais"	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada acima, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Emissão, responsável pela escrituração das Notas Comerciais.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na Cláusula <u>"Eventos de Vencimento Antecipado"</u> .
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e recomposição aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>"Fundo de Despesas"</u>.
"Fundo de Registros"	O fundo a ser constituído na Conta Centralizadora e disponibilizado para a Devedora para fazer frente aos custos relacionados aos registros dos Documentos da Operação, conforme aplicável, perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais. As regras de constituição aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>"Fundo de Registros"</u>.
"Garantias"	Quando mencionados em conjunto: (i) O Aval; (ii) A Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida; (v) A Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) O Fundo de Despesas; e (vii) O Fundo de Registros.
"Governo Federal"	O Governo Federal da República Federativa do Brasil.
"IBGE"	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóveis"	Os imóveis que serão objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificados no Anexo <u>"Destinação de Recursos"</u> .

"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.
"Instrução RFB nº 1.585"	A Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
"Investidores" ou "Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta ou adquirir os CRI, nos termos do presente Termo de Securitização.
"Investidores Profissionais"	Os investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	Os investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investimento via SCP ou Espelho de Vendas"	O relatório dos investimentos no Empreendimento via SCP Investidor ou de vendas das unidades autônomas do Empreendimento ou frações ideais dos Imóveis a serem instituídas em unidades autônomas do Empreendimento, que deverá ser elaborado pela Devedora e encaminhado mensalmente até o 3º (terceiro) Dia Útil após a data de encerramento do mês anterior à Securitizadora para fins de acompanhamento dos investimentos, a partir da presente data, incluindo, mas não se limitando às seguintes informações, conforme aplicáveis: valores, partes, datas e condições de investimento, valores adimplentes e inadimplentes, bem como realização de baixas, emissão de boletos, demais medidas de gestão dos investimentos, aportes de capital nas SCPs Investidores, assim como qualquer outra informação que venha a ser prévia e razoavelmente solicitada pela Securitizadora.
"IPCA/IBGE"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
"IRPJ"	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
"ISSQN"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios indicados na Cláusula <u>"Remuneração"</u> .
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	Quando mencionados em conjunto: (i) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021; (iv) a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) a Lei 12.529, de 30 de novembro de 2011; (vii) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (viii) a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986; (ix) a Lei. nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (x) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (xi) o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (xii) o Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940; (xiii) o Código Penal; (xiv) as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xv) a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xvi) a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xvii) a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997, conforme em vigor.
"Legislação Socioambiental"	Significa legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (" <u>Legislação Socioambiental</u> "), para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes

	do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar e; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.
"Lei 11.101"	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei 13.874"	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
"Lei 14.063"	A Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme alterada.
"Lei 14.430"	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Lei 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"LGPD"	A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.
"Liberação"	A disponibilização de recursos decorrentes da integralização dos CRI à Devedora, nos termos da Cláusula " <u>Liberação</u> ".
"MDA – Módulo de Distribuição de Ativos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
"Medida Provisória 1.137"	A Medida Provisória nº 1.137, de 21 de setembro de 2022, conforme alterada.

"Medida Provisória 2.158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
"Medida Provisória 2.200-2"	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
"Montante Mínimo"	O montante mínimo de CRI a ser distribuído na Oferta dos CRI, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 22.760.000,00 (vinte e dois milhões setecentos e sessenta mil reais).
"Notas Comerciais"	As notas comerciais emitidas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, cujos créditos imobiliários comporão lastro dos CRI.
"Obrigações Garantidas"	Quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e Avalistas, por força do Termo de Emissão, e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e Avalistas nos demais Documentos da Operação dos quais serão signatárias, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de Juros Remuneratórios e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa, razoável e comprovadamente, incorrida ou já contratado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais comprovadamente necessários à salvaguarda de

	seus direitos no âmbito dos Documentos da Operação; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI, lastreados nas Notas Comerciais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ainda que condicionados a termo e/ou eventos futuros, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação" ou "Operação de Securitização"	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos"	Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito 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, observado o Período de Carência para fins de Amortização Ordinária: (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 no Termo de Securitização; (ii) Constituição ou recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, caso não tenha sido recomposto pela Devedora, na forma prevista no Termo de Securitização; (iii) Pagamento da Remuneração vencida dos CRI se aplicável; (iv) Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente vincenda do respectivo mês; (v) Pagamento de Amortização Ordinária, se aplicável; (vi) Liberação dos Recebíveis para o desenvolvimento do Empreendimento, se aplicável; e (vii) Amortização Extraordinária Compulsória – Recebíveis, se aplicável. Caso sobejem recursos na Conta Centralizadora após a Ordem de Prioridade de Pagamentos, resguardado o Fundo de Despesas, estes deverão ser direcionados à Devedora em até 2 (dois) dias da Data de Vencimento.
"Parte Relacionada"	Qualquer pessoa, ou um membro de sua família até o 2º grau, que, direta ou indiretamente (a) tiver o Controle pleno ou compartilhado da Devedora e/ou Avalistas; (b) tiver influência significativa sobre a Devedora e/ou Avalistas; (c) for membro do pessoal chave da administração da Devedora e/ou Avalistas. Ademais, será parte relacionada uma entidade que se enquadre em qualquer das circunstâncias adiante descritas (i) entidade e Devedora são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si); (ii) entidade é controlada em conjunto (<i>joint</i>

	<i>venture</i>) com outra entidade (ou controlada em conjunto com entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade seja membro); (iii) 2 (duas) entidades estão sob o Controle conjunto (<i>joint ventures</i>) de uma terceira entidade; (iv) uma entidade está sob o Controle conjunto (<i>joint venture</i>) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade; (v) a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da Devedora, Avalistas e entidade; (vi) a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada na letra (a); (vii) uma pessoa identificada na letra (a) (i) tem influência significativa sobre a entidade, ou é membro da administração da entidade (ou de Controladora da entidade).
"Partes"	Os signatários deste Termo de Securitização.
"Patrimônio(s) Separado(s)"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, após a instituição do Regime Fiduciário por ela, Securitizadora, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, administrado pela Securitizadora ou transitoriamente pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. O Patrimônio Separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários e Notas Comerciais; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; e (iv) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes do Fundo de Despesas e do Fundo de Registros.
"Período(s) de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) na última Data de Pagamento, inclusive, e termina na Data de Pagamento do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem

	solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado.
"Período de Carência"	O período de carência que se inicia a partir da Data de Emissão dos CRI até 12 (doze) (inclusive) meses contados da Data de Emissão dos CRI, para fins de Amortização Ordinária.
"PIS"	O Programa de Integração Social.
"Prazo de Colocação"	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.
"Preço de Integralização"	O preço de integralização dos CRI, será o correspondente: (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.
"Recebíveis"	Os direitos creditórios presentes e futuros (a) devidos pelos Sócios Participantes por força das SCPs Investidores, quer sejam SCPs Investidor presentes ou futuramente firmadas, englobando os valores principais e respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, (b) dos Contratos de Venda e Compra que venham a ser firmados, incluindo-se o pagamento do preço de aquisição das unidades autônomas do Empreendimento ou frações ideais dos Imóveis a serem instituídas em unidades autônomas do Empreendimento a serem comercializadas pela Praça Pereira Coutinho aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos a serem estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade a ser estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; e (c) dos futuros direitos de crédito de titularidade da Praça

	Pereira Coutinho em caso de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.
"Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas"	As <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> , publicadas pela ANBIMA, em vigor na presente data.
"Relatório Semestral"	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo " <u>Destinação de Recursos</u> ", para fins de comprovação da Destinação de Recursos.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula " <u>Remuneração</u> ".
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
"Resolução CVM 17"	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 27"	A Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 44"	A Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 80"	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 81"	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"SPE Adquirida"	A PEREIRA COUTINHO 182 LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 990, cj. 101, Sala C, Itaim Bibi, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ sob o nº 52.187.024/0001-03, cuja aquisição será objeto de parte da destinação de recursos da Operação, conforme identificado no Anexo " <u>Destinação de Recursos</u> ", estando em andamento a alteração da denominação e endereço da sociedade.
"SPEs Controladas"	As sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora, observada a definição constante do artigo 116 da Lei 6.404, as quais destinarão os recursos decorrentes das Notas Comerciais para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à construção dos Imóveis.
"Sumário de Securitização"	O sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível.
"Termo de Emissão"	O <i>Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da RKG Incorporadora Ltda.</i> , a ser celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas.
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.
"Unidade(s)"	São as atuais frações ideais dos Imóveis vinculadas às SCPs do Empreendimento e/ou Contratos de Venda e Compra, conforme aplicável, sendo que, posteriormente à conclusão das obras do Empreendimento, mediante a obtenção do respectivo Habite-se, a Praça Pereira Coutinho instituirá um condomínio edilício no Empreendimento, podendo as SCPs serem distratadas e os créditos daí decorrentes serem quitados pela Praça Pereira Coutinho por meio de dação em pagamento das unidades autônomas. Portanto, essa definição engloba as futuras unidades autônomas que irão compor o Empreendimento, originadas do Imóveis, e que

	ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Praça Pereira Coutinho.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula <u>"Valor Nominal Unitário"</u> .
"Valor do Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, mediante a Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou Avalistas, nos termos do Termo de Emissão e dos Documentos da Operação.
"Valor do Fundo de Despesas"	Sempre em valor correspondente a, no mínimo, o equivalente a 12 (doze) meses de Despesas da Operação. As regras de composição e recomposição se encontram indicadas na Cláusula <u>"Fundo de Despesas"</u> .
"Valor do Fundo de Registros"	Equivalente a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). As regras de constituição se encontram indicadas na Cláusula <u>"Fundo de Registros"</u> .
"Valor Total da Emissão"	O valor indicado na Cláusula <u>"Valor Total da Emissão"</u> .

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 Emissão dos CRI foi aprovada, de forma genérica, pela diretoria da Securitizadora, nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, conforme a Assembleia Geral Extraordinária da Securitizadora, realizada em 10 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2024, sob o nº 254.783/24-7, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º e seu respectivo parágrafo único do estatuto social da Securitizadora, 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 títulos 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, CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, adquiridos pela Emissora, sem qualquer coobrigação, nos termos do Termo de Emissão, aos CRI, 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 Integralização dos CRI, ficará depositado e retido na Conta Centralizadora, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

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 total de **R\$ 25.000.000,00** (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo "Declaração da Instituição Custodiante". O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3, pela Emissora, de acordo com o artigo 26, § 1º da Lei 14.430.

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 "Características dos Créditos Imobiliários".

2.3.1. A Devedora e os Avalistas declararam, no âmbito do Termo de Emissão, que a Devedora e os Avalistas estão aptos a figurar como devedora e avalistas, conforme aplicável, 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: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora e dos Avalistas o setor imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora e pelos Avalistas; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas; e, especificamente a Devedora se



compromete a (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

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

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, à CCI, à excussão/execução das Garantias e à Conta Centralizadora, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora:

I – constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis;

II – serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis;

III – serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;

IV – não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;

V – não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, 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 2.158-35; e

VI – responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI a que estiverem vinculados.

2.6. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora, por meio da celebração do Termo de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante.



2.8. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da data da primeira 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.

2.9. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias e/ou na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.10. Integralização das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão integralizadas pela Securitizadora em duas tranches, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições descritos neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, sendo: **(i)** a primeira tranche, no montante de até R\$ 22.760.000,00 (vinte e dois milhões setecentos e sessenta mil reais) dos quais serão descontados os Descontos Permitidos ("Primeira Tranche"); e **(ii)** a segunda tranche, no montante de até R\$ 2.240.000,00 (dois milhões duzentos e quarenta mil reais) ("Segunda Tranche").

2.10.1. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma integralização dos CRI serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva integralização das Notas Comerciais, de forma que uma integralização de Nota Comercial e sua respectiva integralização de CRI serão feitas sempre na mesma data, i.e., uma Data de Integralização das Notas Comerciais corresponderá sempre a uma respectiva Data de Integralização dos CRI.

2.10.2. O valor de uma integralização das Notas Comerciais estará sempre limitado ao montante da respectiva integralização dos CRI destinado às Notas Comerciais.

2.10.3. A Securitizadora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Devedora em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão da integralização dos CRI.

2.10.4. A integralização das Notas Comerciais será considerada como formalmente realizada, por conta e ordem da própria Devedora, quando do depósito dos recursos da respectiva integralização dos CRI na Conta Centralizadora, ainda que a efetiva disponibilização à Devedora de tais recursos aguarde o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação.

2.10.5. Após a realização do depósito acima mencionado, as obrigações de pagamento dessa integralização pela Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas,



representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo que os comprovantes de depósito serão considerados como recibos para os fins acima.

2.10.6. Os recursos das integralizações das Notas Comerciais serão disponibilizados à Devedora nos termos da Cláusula “Liberação”, a seguir.

2.11. Liberação: A Liberação à Devedora será realizada somente após o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes (ou a sua dispensa), sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades.

2.11.1. Forma de Liberação: A Securitizadora realizará a Liberação dos valores líquidos de uma respectiva tranche à Devedora, observados os descontos de que trata a Cláusula “Descontos Permitidos”, a seguir, mediante de TED para a Conta da Devedora, em até 1 (um) Dia Útil da data da verificação do cumprimento integral e cumulativa das Condições Precedentes, envidando seus melhores esforços para que tal liberação ocorra na mesma data da referida verificação.

2.11.2. Liberação à Devedora da Primeira Tranche e da Segunda Tranche. Os recursos líquidos da Primeira Tranche de integralização das Notas Comerciais serão disponibilizados à Devedora após a superação das Condições Precedentes. Os recursos líquidos decorrentes da Segunda Tranche serão disponibilizados à Devedora desde que, cumulativamente: **(i)** ocorra a manutenção da superação das Condições Precedentes; e **(ii)** não tenha havido nenhuma Amortização durante o período compreendido entre a Data de Emissão das Notas Comerciais e 31 de dezembro de 2025.

2.11.3. Em relação exclusivamente à Primeira Tranche, resta desde já estipulado entre as Partes que a Securitizadora deverá destinar o valor de R\$ 22.322.816,86 (vinte e dois milhões, trezentos e vinte e dois mil, oitocentos e dezesseis reais e oitenta e seis centavos), oriundos da primeira integralização dos CRI, por conta e ordem da Devedora, para o pagamento do preço de aquisição das Quotas da SPE Adquirida, em conta corrente a ser oportunamente indicada pelo vendedor de referidas Quotas.

2.11.4. A Devedora desde já reconhece que o pagamento previsto na Cláusula 2.11.3 acima será feito estritamente por conta e ordem da própria Devedora, razão pela qual toda e qualquer responsabilidade pelo referido pagamento, bem como pela sua finalidade, é única e exclusivamente da Devedora, de maneira que a Securitizadora, ao meramente cumprir a ordem solicitada pela Devedora, não poderá ser responsabilizada ou penalizada de qualquer forma e/ou a qualquer tempo por tal pagamento.

2.12. Descontos Permitidos: Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora autoriza a Securitizadora a deduzir do valor de integralização das Notas Comerciais os montantes abaixo descritos e aplicá-los, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:



- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais
- (ii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas; e
- (iii) Constituição do Fundo de Registros, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Registros.

2.13. Condições Precedentes: Nos termos do Termo de Emissão, nenhuma Liberação será realizada até o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes (ou a sua dispensa), responsabilizando-se a Devedora e Avalistas pela sua superação.

2.13.1. A Devedora e os Avalistas deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento das referidas condições.

2.13.2. A responsabilidade pela verificação do cumprimento das Condições Precedentes é da Securitizadora, sendo certo, no entanto, que essa verificação será feita sempre com base em documentos disponibilizados à Securitizadora, respondendo a Devedora e os Avalistas pela sua veracidade.

2.13.3. A eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita se aprovada pelos Titulares dos CRI, conforme regras constantes deste Termo de Securitização.

2.13.4. Nos termos do Termo de Emissão, a dispensa de uma Condição Precedente não exime a Devedora e Avalistas do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e Avalistas, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

2.13.5. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora tem ciência e concorda que, até o atendimento ou dispensa das Condições Precedentes, a Securitizadora não tem qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora e tampouco qualquer obrigação de pagamento de remuneração ou correção monetária de quaisquer valores.

2.14. Garantias: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes garantias:

2.14.1. Aval: Por meio do Termo de Emissão, os Avalistas constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente responsáveis com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.



2.14.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis: A Operação contará com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária dos Recebíveis e da Conta Corrente Pracinha, cujos termos e condições estão melhor descritos no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

2.14.2.1. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, os recursos oriundos dos Recebíveis serão integral e diretamente pagos na Conta Corrente Pracinha, sendo que, ocorrendo qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas pela Devedora, a Securitizadora terá a prerrogativa de solicitar que os Recebíveis passem a ser depositados na Conta Centralizadora e aplicados estritamente de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

2.14.2.2. O registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de seus eventuais aditamentos perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Capital, deve ser realizado no prazo previsto no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

2.14.3. Alienação Fiduciária de Imóveis: A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, cujos termos e condições estão melhor descritos no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.14.3.1. O registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e de seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, deve ser realizado no prazo previsto no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.14.4. Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha: A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha, cujos termos e condições estão melhor descritos no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha.

2.14.4.1. O registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha e de seus eventuais aditamentos perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Capital e da alteração contratual da Praça Pereira Coutinho na JUCESP, deve ser realizado no prazo previsto no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha.

2.14.5. Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida: A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida, cujos termos e condições estão melhor descritos no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida.

2.14.5.1. O registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida e de seus eventuais aditamentos perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Capital e da alteração contratual da SPE Adquirida na JUCESP,



deve ser realizado no prazo previsto no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida.

2.14.6. Fundo de Despesas: Nos termos do Termo de Emissão, as partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, por meio da retenção do Valor do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

2.14.6.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação.

2.14.6.2. Recomposição do Fundo de Despesas: Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, com recursos dos Recebíveis e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora e/ou Avalistas, que estarão obrigados a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Despesas.

2.14.6.3. A recomposição acima indicada será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

2.14.6.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e Avalistas às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Termo de Emissão.

2.14.6.5. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

2.14.6.6. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora tem ciência que não poderá, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprir suas obrigações previstas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação com base na existência de recursos no Fundo de Despesas, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes.

2.14.7. Fundo de Registros. O Fundo de Registros será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Registros pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

2.14.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Devedora para fazer frente aos custos dos registros dos Documentos da Operação, conforme aplicável.



2.14.7.2. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Registros serão utilizados conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

2.14.7.3. A Devedora tem ciência que não poderá, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprir suas obrigações referentes aos registros dos Documentos da Operação previstas neste instrumento ou em qualquer documento da Operação, conforme aplicável, com base na existência ou não de recursos no Fundo de Registros, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes para realizar os registros.

2.15. Liberação das Garantias: No prazo de até 30 (trinta) dias, contados da efetiva liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas pela Devedora, a Securitizadora deverá fornecer à Devedora ou a requerimento da parte interessada o respectivo termo de quitação das Obrigações Garantidas e consequente liberação das garantias vinculadas à Operação.

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

2.16.1. A Devedora se obrigou, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, por decisão judicial, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula e/ou no Anexo "Destinação de Recursos".

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

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:

Emissão: 113 ^a ;
Série: única;
Classe: única;
Quantidade de CRI: 25.000 (vinte e cinco mil);
Valor Global: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;



Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
Remuneração dos CRI: 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, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br), acrescida de uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento), 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 dos CRI;
Encargos Moratórios: 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 efetiva da mora até a efetiva liquidação do inadimplemento, 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 valor em atraso e não pago;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Conforme tabela constante do Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”, observado o Período de Carência;
Periodicidade e Forma de pagamento de Juros Remuneratórios: Mensalmente, conforme tabela constante do Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”;
Regime Fiduciário: Sim;
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
Data de Emissão: 18 de julho de 2025;
Prazo e Data de Vencimento: 377 (trezentos e setenta e sete) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 30 de julho de 2026;
Local de Emissão: São Paulo/SP;
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha, Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida, Aval, Fundo de Despesas e Fundo de Registros;
Coobrigação da Emissora: Não há;
Subordinação: Não há;
Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada dos CRI: Na data indicada no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”;
Data do Primeiro Pagamento da Remuneração dos CRI: Na data indicada no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”;
Forma: Escritural e nominativa;
Garantia Flutuante: Não há;
Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco;
Código ISIN: BRPVSCCRI727;



Classificação ANBIMA: **Categoria:** Residencial; **Concentração:** Concentrado; **Tipo de Segmento:** Outros (Segmento "Apartamento ou casas"); **Tipo de contrato com lastro:** Cédulas de créditos bancário ou valores mobiliários representativos de dívida; **Revolvência:** Não; **Existência de crédito não performedo:** Não.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

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 de Securitização, por meio do 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: Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, em rito de registro automático, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo a Oferta conduzida pela Securitizadora, conforme prerrogativa constante do artigo 43 da Resolução CVM 60.

3.3.1. Dado que a Oferta 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 160.

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

3.3.3. A Oferta dos CRI será conduzida pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

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

3.5. 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 ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do Código ANBIMA.



3.6. Registro perante a ANBIMA: 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, no prazo máximo de 7 (sete) dias a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

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

3.7.1. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI 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.

3.7.2. Em atendimento ao disposto no Artigo 71 da Resolução CVM 160, a Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.7.3. Decorrido o Prazo de Colocação, 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.

3.7.4. 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.

3.8. Restrições de Negociação: Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, do artigo 33, § 10, da Resolução CVM 60 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre (i) Investidores Profissionais, e (ii) Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Termo de Securitização, os requisitos previstos na Resolução CVM 60 não estão sendo cumpridos.

3.9. Formador de Mercado: Nos termos do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente à Devedora e à Securitizadora 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: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de boletim de subscrição.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional.

4.2.1. 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 160 e observada a Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização; e **(vi)** são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

4.3. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pelo Coordenador Líder, do cumprimento da totalidade das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

4.3.1. A Securitizadora deverá ser comunicada a respeito da intenção de realizar a integralização dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a respectiva integralização.

4.4. Preço de Integralização dos CRI: O preço de integralização dos CRI será correspondente **(i)** ao Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização dos CRI; ou **(ii)** ao Valor Nominal acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira data de integralização dos CRI ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão.

4.4.1. Ágio ou Deságio: Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja 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 160, 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 160, e **(ii)** não haverá alteração dos custos totais (custos *all-in*) da Emissora estabelecidos neste Termo de Securitização. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das condições previstas neste Termo de Securitização.

4.5. 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, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, extratos em nome dos Titulares dos CRI emitidos pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

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

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Remuneração: Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos", a ser calculado da seguinte forma:

Juros Remuneratórios

Os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes 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 **6,00%** (seis inteiros por cento), 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 dos CRI ("Juros", quando em conjunto com a Taxa DI, denominados "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 data da primeira integralização dos CRI, 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, até 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";

TDIk: 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:

DIk: 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:

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

Spread: **6,0000**;



Dup: Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior e a data atual;

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 (dezesseis) 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 (dezesseis) 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);

(vii) para os fins deste Termo de Securitização o termo “Data de Pagamento” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo “Cronograma de Pagamentos”;

(viii) para os fins deste Termo de Securitização, entende-se como “Dia(s) Útil(eis)”, 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;

(ix) 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 Emitente fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão do Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA/IBGE. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE 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 Emitente 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 Emitente, o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais 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

5.2. Amortização: As Amortizações da dívida advinda dos CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas datas indicadas no Anexo "Cronograma de Pagamentos":

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

$$AMi = VNb \times TA$$

Onde:

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

VNb: Conforme definido acima;

TA: Taxa de amortização dos CRI, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do Anexo "Cronograma de Pagamentos".

5.3. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

CLÁUSULA SEXTA – ANTECIPAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO E FACULTATIVO

6.1. Amortização Ordinária: Os CRI serão ordinariamente amortizados nas Datas de Pagamento.



6.2. Cálculo da Amortização: O cálculo da Amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante na Cláusula “Amortização”.

6.3. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Sem prejuízo das disposições constantes do Termo de Emissão, os Créditos Imobiliários oriundos da Notas Comerciais, representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos:

- (i)** Amortização Extraordinária Compulsória: O Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários será amortizado antecipadamente de forma compulsória com recursos dos Recebíveis, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, na hipótese de sobejar recursos oriundos dos Recebíveis existentes na Conta Corrente Pracinha, a partir da data de conclusão das obras do Empreendimento, o que será caracterizado pela emissão do termo de entrega de obras pela construtora do Empreendimento, desde que já tenha sido emitido o Certificado de Conclusão de Obras pela Prefeitura do Município de São Paulo (o “Habite-se” do Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e na Cláusula 4.5 do Termo de Emissão.
- (ii)** Amortização Extraordinária Facultativa: Parcial e facultativamente antecipados nos termos da cláusula 6.4 abaixo;
- (iii)** Resgate Antecipado Compulsório: Total e obrigatoriamente antecipados em caso de vencimento antecipado da Notas Comerciais; e
- (iv)** Resgate Antecipado Facultativo: Total e facultativamente antecipados nos termos da cláusula 6.5 abaixo.

6.3.1. A correspondente Amortização Extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

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

6.3.3. A Amortização Extraordinária Compulsória, indicada acima, ou Amortização Extraordinária Facultativa, indicada abaixo, observará sempre o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI.

6.4. Amortização Extraordinária Facultativa: A Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa do saldo devedor das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, a qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:



- (i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;
- (ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar:
 - (a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa;
 - (b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e
 - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.4.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar Amortização Extraordinária Facultativa solicitada.

6.4.2. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até as 15h (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa.

6.4.3. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização proporcional dos CRI.

6.4.4. O valor a ser pago à Securitizadora em razão da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser equivalente ao Valor do Pagamento Antecipado definido na Cláusula 6.5.1 abaixo.

6.5. Resgate Antecipado Facultativo: A Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRI, a qualquer momento contado da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, sendo certo que o referido Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

- (i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;
- (ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;



(iii) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:

- (a)** A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;
- (b)** O valor do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser calculado conforme previsto na Cláusula 6.5.1. abaixo; e
- (c)** Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

6.5.1. O valor a ser pago à Securitizadora em razão do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios incorridos e não pagos até a data da efetiva liquidação das Notas Comerciais, acrescido **(a)** dos demais encargos decorrentes das Notas Comerciais (incluindo os Encargos Moratórios) e quaisquer despesas relacionadas aos CRI, devidos e não pagos; e **(b)** na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo até 30 de setembro de 2025, dos Juros Remuneratórios e demais encargos que seriam devidos pela Devedora caso tal pagamento antecipado não ocorresse, conforme estimado pela Emitente e validado pela Securitizadora, entre a data do pagamento antecipado e a Data de Vencimento das Notas Comerciais, trazidos a valor presente na data do pagamento antecipado, tendo por base as taxas médias referenciais dos depósitos interfinanceiros (CDI Extragrupo) negociadas no âmbito da B3 para prazos equivalentes aos prazos de cada Data de Pagamento da Remuneração (sendo certo que para os valores que ocorram em datas em que não haja vencimento de DI correspondente, o referido deságio será calculado a partir da interpolação de taxas DI futuras) ("Make-Whole" e "Valor do Pagamento Antecipado", respectivamente).

6.5.2. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo solicitado.

6.5.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas Comerciais com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

6.6. Valor do Pagamento Antecipado: Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária (Compulsória ou Facultativa) ou o Resgate Antecipado (Compulsório ou Facultativo) será equivalente ao respectivo Valor do Pagamento Antecipado aplicável, nos termos da Cláusula 6.5.1 acima.

6.7. Prazos para Pagamento: A Devedora obriga-se a pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas no presente documento até as 15h00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas, sob pena de incorrer nas penalidades descritas neste instrumento.



6.8. Cronogramas de Pagamentos: O Cronograma de Pagamentos dos CRI é aquele constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" deste Termo de Securitização.

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

6.8.2. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data programada para pagamento em qualquer hipótese prevista nas Clausulas 6.3, 6.4 e 6.5, acima.

6.9. Pagamentos: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

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

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

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

6.10. 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) com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no recebimento dos Créditos Imobiliários; ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela dos CRI, apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento, sendo certo que em nenhuma hipótese a Securitizadora poderá se beneficiar de tal prerrogativa para fins de retenção de valores decorrentes de Encargos Moratórios. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI,



caso fortuito ou força maior (“Atrasos de Terceiros”). Em caso de impontualidade, a Securitizadora se compromete a divulgar um Comunicado, exclusivamente para fins de publicidade, informando sobre a ocorrência e as medidas adotadas para regularização do débito.

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado: A dívida contida nas Notas Comerciais poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, de acordo com os termos desta Cláusula, tornando-se imediatamente exigível o saldo não amortizado das Notas Comerciais, acrescido dos Juros Remuneratórios, do *Make-Whole* e de todos os Encargos Moratórios incidentes até então, incluindo, multas e despesas, até a data do efetivo pagamento do saldo devedor, calculados de forma *pro rata die*, na hipótese de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado listados abaixo, os quais as partes reconhecem, desde logo, nos termos do Termo de Emissão, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora, tornando mais onerosa a obrigação de concessão de crédito assumida pela Securitizadora no Termo de Emissão:

- (i) Pedido pela Devedora, Praça Pereira Coutinho e/ou SPEs Controladas, a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento pela Devedora, Praça Pereira Coutinho e/ou por SPEs Controladas de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação ou dissolução da Devedora, Praça Pereira Coutinho, SPEs Controladas e/ou Afiliadas;
- (iii) Insolvência e/ou pedido de aut falência da Devedora, dos Avalistas e/ou das SPEs Controladas, ou pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal em face da Devedora, dos Avalistas e/ou das SPEs Controladas;
- (iv) Caso ocorra cisão, fusão, transformação, incorporação, ou reorganização societária, a qualquer título, com alteração de Controle direto ou indireto, da Devedora e/ou dos Avalistas pessoas jurídicas e/ou SPEs Controladas, a exemplo de qualquer alteração no atual quadro societário e/ou composição de capital controlador da Devedora e/ou dos Avalistas pessoas jurídicas e/ou SPEs Controladas, sendo vedado inclusive constituição de Sociedade em Conta de Participação que não seja uma SCP Investidor, salvo se expressamente autorizado pelos Titulares dos CRI;
- (v) Exceto por motivos de doença grave ou falecimento, no caso de liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação da RKG e/ou da Praça Pereira Coutinho ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a RKG e/ou a Praça Pereira Coutinho, fica desde já estabelecido que o Sr. Ricardo deverá ser mantido como diretor responsável e controlador da RKG;



- (vi)** Redução de capital social da Devedora, Avalistas pessoas jurídicas e/ou SPEs Controladas;
- (vii)** Descumprimento, pela Devedora e/ou Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de mora, a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora;
- (viii)** Descumprimento, pela Devedora e/ou Avalistas, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora, observados os prazos de cura específicos, quando aplicáveis;
- (ix)** Rescisão, rescisão ou qualquer forma de término de qualquer dos Documentos da Operação;
- (x)** A não comprovação pela Devedora, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, dos respectivos protocolos/registros das Garantias, conforme aplicável, nos prazos previstos no Termo de Emissão, observadas eventuais prorrogações de prazo desde que a Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelos órgãos competentes;
- (xi)** Não seja celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida no prazo, termos e condições previstos na Cláusula 5.6.1 do Termo de Emissão;
- (xii)** Caso quaisquer das Garantias e/ou algum Documento da Operação, venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia;
- (xiii)** Caso quaisquer das Garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora e/ou Avalistas não ofereçam em até 30 (trinta) dias do fato, uma nova garantia à Securitizadora para substituição ou reforço, nos termos dos seus respectivos instrumentos, para fins de exclusiva análise e aprovação da Securitizadora mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;
- (xiv)** Caso seja verificado, a qualquer tempo pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou Avalistas nos Documentos da Operação é comprovadamente enganosa, incompleta, insuficiente, imprecisa ou incorreta, de forma a causar Efeito Adverso Relevante à Operação;



- (xv)** Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou Avalistas, conforme aplicável, deixaram de ser válidas ou não foram obtidas, sendo concedido um prazo de cura de 60 (sessenta) dias à Devedora e/ou Avalistas, conforme o caso, desde que comprovadamente adotem as medidas necessárias à retomada da validade e/ ou obtenção de tais autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças necessárias;
- (xvi)** Ocorrência de qualquer situação, incluindo desapropriação, relacionada aos Imóveis, que, a critério da Securitizadora, de qualquer forma comprovadamente impacte ou possa impactar o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou Recebíveis ou, ainda, alguma Garantia;
- (xvii)** Caso a Devedora e/ou Avalistas recebam valores decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou Recebíveis, em caso de qualquer inadimplemento conforme estabelecido neste instrumento e no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em conta diversa à Conta Corrente Pracinha cedida fiduciariamente no âmbito da Operação e não os repassem dentro do prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como caso a Devedora e/ou Avalistas não atendam às instruções prévia e expressas da Securitizadora para fins de movimentação da Conta Corrente Pracinha;
- (xviii)** Se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, Avalistas e/ou SPEs Controladas, de quaisquer outros contratos, termos ou compromissos firmados com a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI e que não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos ou no prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contado de referido descumprimento, o que for maior;
- (xix)** Protestos de títulos contra a Devedora, Avalistas e/ou SPEs Controladas, cujo valor unitário ou agregado em face da Devedora, Avalistas e/ou SPEs Controladas ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) salvo se for cancelado ou susgado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) dias contados da ciência da Devedora, Avalistas e/ou SPEs Controladas;
- (xx)** Caso a Devedora, Avalistas e/ou SPEs Controladas, na hipótese de condenação em seu desfavor de valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por meio de decisão, sentença ou acordo em face do qual não tenha sido concedido efeito suspensivo na primeira oportunidade processualmente admitida, não proceda com o pagamento e/ou depósito em juízo do respectivo valor no prazo de até 15 (quinze) dias contados da publicação da decisão que negou o efeito suspensivo ou admitiu o recurso sem tal requerimento, ou em prazo inferior, se assim determinado pela decisão impugnada/recorrida;



- (xxi)** Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou Avalistas, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (xxii)** Caso a Securitizadora verifique, a qualquer tempo, que qualquer um dos Imóveis foi vendido, comercializado, prometido a venda, cedido, e/ou onerado ou promessa de oneração, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, não se englobado na citada vedação a comercialização das Unidades ao(s) Sócio(s) Participante(s) das SCPs Investidores e/ou mediante celebração de Contratos de Venda e Compra no curso normal dos negócios da Praça Pereira Coutinho, observadas as regras constantes deste Termo de Emissão e/ou as alienações fiduciárias já existentes, nesta data, em favor de terceiros sobre os Imóveis;
- (xxiii)** Não aplicação dos recursos decorrentes das Notas Comerciais exclusivamente de acordo com os termos previstos no Anexo "Destinação de Recursos";
- (xxiv)** Decisão proferida nos autos de procedimento e/ou processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora, Avalistas e/ou as SPEs Controladas e Representantes em decorrência de condutas relacionadas à Legislação Socioambiental e/ou à Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
- (xxv)** Descumprimento pela Devedora, Avalistas e/ou SPEs Controladas, em qualquer dos aspectos materiais de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos – Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, desde que resulte em um Efeito Adverso Relevante, devendo adotar 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 decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xxvi)** 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 Legislação Anticorrupção e Antilavagem e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, Avalistas e/ou SPEs Controladas, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xxvii)** Caso sobrevenha decisão, judicial ou administrativa, que tenha como objeto embargar, impedir ou paralisar a comercialização das Unidades;
- (xxviii)** Caso os Imóveis e/ou demais bens outorgados em Garantia venham a ser objeto de qualquer Ônus ou promessa de outorga de Ônus; cessão/alienação ou promessa de cessão/alienação, de ainda que com condição suspensiva ou resolutiva; concessão de tais



bens em garantia ainda que de propriedade superveniente e/ou residual (*exceção à venda das Unidades em estoque no curso normal dos negócios da Praça Pereira Coutinho, observadas as regras deste Termo de Emissão, bem como a constituição de alienação fiduciária superveniente em relação a 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 87.564 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP*), sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI;

- (xxix)** Descumprimento das regras de Amortização Extraordinária Compulsória, conforme estipuladas no Termo de Emissão.

7.2.1. A Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência e o descumprimento do dever de comunicar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

7.2.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

7.2.3. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e os Avalistas, bem como poderá iniciar a excussão ou execução de todas as respectivas Garantias, sem necessidade de qualquer comunicação ou autorização de qualquer das Partes.

7.3. Declaração do Vencimento Antecipado: Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e observados os respectivos prazos de cura, se houver, deverá ser convocada pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário, caso a Securitizadora fique inerte ou quando no controle do Patrimônio Separado, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, sendo certo que as regras e quóruns para convocação e instalação da referida assembleia, bem como para deliberação dos Titulares dos CRI, serão aquelas descritas na Cláusula Doze deste Termo de Securitização.

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

7.4. Pagamento do Vencimento Antecipado: Em caso de decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas pela Assembleia Especial de Investidores acima mencionada, a



Devedora deverá efetuar o pagamento do Saldo Devedor das Notas Comerciais, o *Make-Whole*, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste instrumento, incluindo multas e despesas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Devedora informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. 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.

8.2. 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.

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

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

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

8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de 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 Devedora.

8.4.1. 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 de CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto 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 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente 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 securitizadoras, 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 securitizadora 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 5 (cinco) 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 de 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; **(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 5 (cinco) 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 de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a 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 17, 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 de CRI.

8.5. 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 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 **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(b)** 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.

8.6. 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.

8.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma securitizadora S1 devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de securitizadora perante a CVM 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 do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;
- (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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) 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;
- (j) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Operação;
- (k) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (l) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (m) analisou e divulgou, na forma do Anexo “Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário Atua” eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (n) 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;



- (o) assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (p) assegurar 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
- (q) assegurar 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.

8.7.1. 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 NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI, mediante o registro do presente Termo de Securitização junto a B3, conforme previsto no § 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

9.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias 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 2.158-35.

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

9.4.1. 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.

9.4.2. 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 artigo 25, § 1º da Lei 14.430, 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 deste Termo de Securitização.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei 14.430, 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.

9.6. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 30 de junho de cada ano.

9.7. 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 60, a Emissora declara que:

- (a)** com relação à 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 Centralizadora; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora 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*), nos termos da Cláusula 13.1 abaixo.

9.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos: A ordem de prioridade de pagamentos, abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis (conforme o caso) e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias decorrentes do Termo de Emissão, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o



cumprimento do item anterior, observado o Período de Carência para fins de Amortização Ordinária ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

- (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 pela Devedora, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (iii) Pagamento da Remuneração vencida dos CRI se aplicável;
- (iv) Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente vincenda do respectivo mês;
- (v) Pagamento de Amortização Ordinária, se aplicável; e
- (vi) Amortização Extraordinária Compulsória – Recebíveis, se aplicável.

9.9.1. Caso sobejem recursos na Conta Centralizadora após a Ordem de Prioridade de Pagamentos, resguardados o Fundo de Despesas, desde que as Obrigações Garantidas estejam adimplidas, estes deverão ser direcionados à Devedora em até 2 (dois) dias da Data de Vencimento.

9.10. 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.

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

9.10.2. Deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.



9.10.3. Na Assembleia Especial de Investidores acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.10.4. 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 CRIs nas seguintes hipóteses:

I – caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II – caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRIs não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.10.5. Nas hipóteses previstas na Cláusula acima, os Titulares dos CRIs se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

9.10.6. A Assembleia Especial de Investidores acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRIs para arcar com as Despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25, inciso IV, alínea “a” da Resolução CVM 60 e observado do disposto neste instrumento.

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

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

9.11. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Despesas e Fundo de Registros ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.11.1. Todas as Aplicações Financeiras Permitidas realizadas nos termos desta Cláusula deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora 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 Centralizadora, a que título for.

9.11.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas 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 DEZ – AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. 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.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de 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 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 nº 6.404 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM 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 artigo 6º, § 1º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de 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 "Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário Atua", em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;



- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes, bem como do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes, bem como das alterações contratuais na JUCESP, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos deste Termo de Securitização. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, (i) segundo convencionados pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor corresponde a R\$ 32.250.000,00 (trinta e dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais) e não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, dos Imóveis objeto da referida garantia; (ii) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o valor em garantia será o saldo a incorrer dos Recebíveis indicados pela Devedora e pelos Avalistas, por meio dos relatórios que serão apresentados mensalmente, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida (a ser celebrado), o valor da garantia corresponde ao valor patrimonial das quotas previsto no contrato social da Praça Pereira Coutinho e da SPE Adquirida, conforme previsto nos referidos instrumentos. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado.

10.3. 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 de CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de 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 Devedora a reforçar as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares de 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 Onze 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 de 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 de 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 de 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 artigo 32, § 1º da Lei 14.430 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 artigo 18 da Lei 14.430;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM 60 e Resolução CVM 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 neste 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 17;
- (v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

10.3.1. 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 de CRI.



10.4. Substituição do Agente Fiduciário: O 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.

10.5. 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, 10% (dez por cento), no mínimo, dos Titulares dos CRI em circulação da respectiva emissão; 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 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.

10.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 10.4 e 10.5 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7. 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.

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

10.9. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de 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 de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo se de outra forma diversa prevista neste Termo de Securitização.

10.10. 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 de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as



instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de 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 de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.11. 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.

10.12. 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 ONZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. 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 11.4 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 Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

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

11.3. 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.

11.4. 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 juntos aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) 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 de CRI decidam nesse sentido.

11.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 5 (cinco) Dias Úteis. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11.4.2. 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.

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

CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

12.1. 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 o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 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 de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado na forma da Cláusula 12.3.3 e Cláusula Quinze, 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 de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

12.3.1. 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 12.4 a seguir poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível aos Titulares de CRI.

12.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.3.1 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.

12.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, 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 § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme § 3º do artigo 23 da Lei 14.430.

12.3.4. 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.

12.3.5. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, § 1º Resolução CVM 60.



12.4. Prazo para Realização: A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 12.3 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 Especial de Investidores 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, respeitada a legislação vigente à época.

12.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de 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 Especial de Investidores, por meio da disponibilização da ata da referida assembleia no site.

12.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe 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 de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.7. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

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

12.9. Instalação: A assembleia Especial de Investidores se instala 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 a presença de qualquer número de Investidores, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.



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

12.11. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores 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 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

12.12. Caso os Titulares de 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 de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.13. 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 de CRI.

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

12.15. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleia Especial de Investidores, 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 de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.16. 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 de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

12.17. 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 ou segunda convocação, por maioria dos CRI em Circulação.



12.18. 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 da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, da Remuneração dos CRI, da amortização de principal e do Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*); **(v)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores; **(vii)** à realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(viii)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(ix)** à alteração das Garantias; e **(x)** à eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em Circulação em qualquer convocação.

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

12.20. Dispensa: Nos termos do artigo 25, § 3º da Resolução CVM 60, as partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI; ou **(v)** caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do § 4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.21. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores 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.

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



de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.

12.22.1. 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.

12.22.2. 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.

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

12.22.4. 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.

CLÁUSULA TREZE – DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas: Em complemento ao disposto nas Cláusulas acima, a Devedora se responsabiliza por todas as demais despesas previstas no Termo de Emissão a serem efetivamente incorridas pela Securitizadora em relação aos CRI (“Despesas Recorrentes” e “Despesas Extraordinárias” e, em conjunto com as Despesas Iniciais, “Despesas da Operação”), as quais serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos exclusivos do Patrimônio Separado:

(i) **Remuneração da Securitizadora.** A Securitizadora, 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 dos CRIs,** 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 CRIs,** 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, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

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

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

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

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

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora tão somente 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, para que mais nada seja devido a qualquer tempo e/ou título. ;

(ii) **Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.** O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, 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) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, (1) a título de implantação, será devida parcela única de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, e (2) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo devidas no mesmo dia do item (1) dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor referente ao fee de estruturação do Agente Fiduciário será devido pela Devedora ou uma parcela referente ao fee anual do Agente Fiduciário será devido pela Securitizadora a título de “abort fee”, para que mais nada seja devido a qualquer tempo e título. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela devedora do lastro, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora do lastro e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(b) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;



(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/IBGE a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

(d) 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(e) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(f) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral 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, Avalistas ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, Avalistas e/ou Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por Avalistas e/ou Securitizadora e/ou



terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(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, o que ocorrer primeiro;

(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 itens (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/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

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

(e) no caso de eventual aditamento da CCI, será devido parcela única no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) a hora/homem trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no Sistema de Negociação;

(f) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação será devida a Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) a hora/homem dedicada as atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";

(g) serão devidos, além da remuneração disposta acima, os custos da B3 para a efetivação dos registros, os quais serão calculados com base na tabela de preços disponibilizada pela B3. Os valores apurados deverão ser creditados na conta corrente da Instituição Custodiante (a ser informada), com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetivação dos respectivos registros e depósitos.



(iv) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por série, em parcelas mensais, pela escrituração e R\$ 79,00 (setenta e nove reais) por conta, 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 Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

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

(a) pelo registro das Notas Comerciais, será devido o valor único de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI;

(b) pela escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas mensais o valor mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, e as demais nas mesmas datas dos meses 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/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

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



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

(ix) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

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

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

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

(xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

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

(xvii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar



adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xviii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringências judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringências 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 neste Anexo;

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

13.1.1. As Despesas da Operação serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora, 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 aos encargos moratórios descritos na Cláusula 13.1.4 abaixo.

13.1.2. Caso quaisquer tributos ou encargos que venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado passem a afetar substancialmente, de maneira adversa, o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Devedora poderá, ao seu exclusivo critério e mediante comunicação enviada à Securitizadora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, realizar a amortização extraordinária total das Notas Comerciais, o que inclui o pagamento de 100% (cem por cento) do saldo devedor do valor principal, acrescido da Remuneração e quaisquer demais encargos eventualmente previstos no Termo de Emissão, sendo certo que, nesta hipótese, não será devido qualquer forma de prêmio em razão do pagamento antecipado aqui previsto.

13.1.3. Tributos: As Despesas da Operação, sejam pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos da Cláusula 13.1 acima, deverão incluir ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.1.4. Mora da Devedora: Em caso de mora no pagamento de quaisquer Despesas da Operação, a Devedora sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, ambos calculados sobre o valor do débito em atraso devidamente reajustado pelo IPCA (ou outro índice que venha a substituí-lo) desde a data da mora até a data de seu efetivo pagamento.



13.2. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

13.3. Responsabilidades dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 e 13.2, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, observada a Cláusula 13.3.1 e 13.3.2 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 14.1 deste Termo de Securitização.

13.3.1. 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 de CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Aporte de Recursos: Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, 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 de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

13.4. 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, 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 QUATORZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. 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 de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1. 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, conforme em vigor).

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, conforme em vigor). 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, conforme em vigor).



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, conforme em vigor, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 7 de outubro de 2015, conforme em vigor. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor. 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, conforme em vigor, 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, conforme em vigor. 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, conforme em vigor.

14.1.2. 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 Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, publicada pelo BACEN e CVM, 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 a Medida Provisória 1.137, 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, exceção é feita para **(i)** às operações celebradas entre pessoas vinculadas, nos termos do disposto nos incisos I a VI e VIII do *caput* do artigo 23 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor; e **(ii)** para investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos do disposto nos artigos 24 e 24-A da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor.

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 RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

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.

14.1.3. 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, publicada pelo BACEN e CVM, 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, conforme em vigor. 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%, 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, conforme em vigor. 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 QUINZE – PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: A partir da entrada em vigor da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de 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 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.

15.2. 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 DEZESSEIS – CUSTÓDIA E REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Custódia e Registro do Termo de Securitização: 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 02 de agosto de 2004. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, pela Securitizadora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CLÁUSULA DEZESSETE – NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros 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. Monica Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

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

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

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)



17.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nos endereços acima ou por correspondência eletrônica (*e-mail*) a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

17.1.2. 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.

17.1.3. Mudança de Endereço: A mudança de quaisquer dos endereços acima deverá ser imediatamente comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

CLÁUSULA DEZOITO – RISCOS

18.1. 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 de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de 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 de 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 de CRI.

(b) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de 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 de 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 de 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 2.158-35, 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 “desta forma 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 de 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) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Decisões judiciais, resoluções da CVM, do CMN, 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 CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

(f) 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 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 de 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 de CRI.

(g) 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.

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



(i) 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.

(j) 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 nossa capacidade de geração de resultado.

(k) 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.

(l) 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 de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(m) 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.

(n) 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 de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(o) 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 de CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(p) Risco em função do registro automático da Oferta: A Oferta 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 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

(r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.3 deste Termo de Securitização.

(s) 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 aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(t) 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 aos Imóveis, à Devedora, aos Avalistas e aos antigos proprietários dos Imóveis nos últimos 10 (dez) anos, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos demais antigos proprietários dos Imóveis. 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 os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(u) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, cujos Recebíveis são objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, 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.

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

(v) Risco de ações judiciais relacionadas aos antigos proprietários dos Imóveis: Conforme apurado em auditoria legal, existem ações judiciais relacionadas aos antigos proprietários dos Imóveis, contudo, estas não são relacionadas diretamente aos Imóveis. Todavia, tais matérias dependem de regular processamento judicial, sendo certo que, caso não sejam atendidas em favor dos antigos proprietários dos Imóveis, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e à excussão das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI.

(w) Os Créditos Imobiliários são garantidos por Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI: Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos contratos das Garantias. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente, poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

(x) Risco relacionado à ocupação dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis: Em caso de inadimplemento e conseqüente consolidação da propriedade fiduciária do(s) imóvel(is) objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Securitizadora, existe o risco de referido imóvel estar locado. Nessa hipótese, a desocupação do imóvel poderá demorar até 120 (cento e vinte) dias, o que pode atrasar ou impactar negativamente a efetividade da excussão da garantia e a recuperação dos valores devidos, o que poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

(y) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos contratos de constituição das Garantias, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e conseqüente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.



(z) Risco referente à ausência de monitoramento dos Recebíveis: A Emissora assumirá como verdadeiras todas as informações prestadas pela Devedora e pelos Avalistas acerca dos Recebíveis, não havendo qualquer tipo de análise, validação e monitoramento por parte da Emissora com relação aos Recebíveis, sendo que a Devedora e os Avalistas assumiram 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.

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

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

(cc) Registro dos Atos Societários: A Devedora se comprometeu a apresentar os Atos Societários que evidenciam a aprovação da presente Emissão e das Garantias, devidamente arquivados na JUCESP, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação dos Atos Societários devidamente arquivados pode impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso haja a contestação de algum sócio quanto à sua validade.

(dd) Risco relacionado à ausência de classificação de risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, 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 e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(ee) Capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrar suas obrigações: A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(ff) Risco de concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que



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

(gg) Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento: Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.

(hh) Risco de restrição à negociação: Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no artigo 86, II da Resolução CVM 160 e observada a Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(ii) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio: Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pela Securitizadora, no ato de subscrição 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 das Notas Comerciais) 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, 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, 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.



(jj) 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 DEZENOVE – DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. 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 de 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.

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

19.3. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, 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.

19.5. 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.

19.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de 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.

19.7. Indenização: Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora e os Avalistas, por si e por suas Afiliadas, obrigam-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venham a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas serem falsas, incorretas ou inexatas;



(iii) dos documentos da oferta; ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo ministério público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora e dos Avalistas nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

19.7.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora, aos Avalistas ou suas Afiliadas, estas reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

19.7.2. A obrigação de indenização prevista acima abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora, desde que devidamente comprovados, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes do Termo de Emissão.

19.7.3. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou Avalistas, 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.

19.8. Substituição dos Acordos Anteriores: 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.



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

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

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

19.11.1. 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.

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

19.12. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

19.12.1. Para os fins deste Termo de Securitização, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas neste Termo de Securitização.

19.12.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre e exclusivamente:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como



de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) Quando verificado 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;

(iii) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, 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;

(iv) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;

(v) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

(vi) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;

(vii) 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

(viii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

19.14. Proteção de Dados: As Partes ainda, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a observar a LGPD, notadamente no que se refere a Dados Pessoais (conforme definido acima), por meio do presente instrumento, relacionadas a um Titular (conforme definido acima), e se compromete a adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger Dados Pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, divulgação ou outra forma de tratamento ilícito, sendo plenamente responsável caso



ocorra qualquer descumprimento em relação a legislação. As Partes deverão monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade e a de seus funcionários e subcontratados com as respectivas obrigações de proteção de Dados Pessoais no âmbito da Operação. Quando solicitado pela outra Parte, com razoabilidade e antecedência, e deverão prestar as informações pertinentes a estes controles de forma célere e eficiente.

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

19.15. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, bem como da Lei 14.063, da Medida Provisória 2.200-2, do Decreto 10.278, e ainda, do 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.

19.15.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

19.15.2. 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 VINTE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.



20.1.1. 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 E UM – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

21.2. Foro: Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Termo de Securitização, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

São Paulo/SP, 18 de julho de 2025.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(página de assinaturas e anexos a seguir)



(Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 113ª Emissão, em Série Única, de Classe Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RKG Incorporadora Ltda.)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF: 332.360.368-00

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira

Cargo: Procurador

CPF: 423.085.298-30

Nome: Juliana Maria de Medeiros

Cargo: Procuradora

CPF: 469.893.308-05



ANEXO
Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:		
			São Paulo/SP, 18 de julho de 2025		
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	24478	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA

Razão Social: **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ/MF: 04.200.649/0001-07

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 7º andar, bairro Cidade Monções

CEP: 04571-925

Cidade: São Paulo

UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**

CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50

Endereço: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, bairro Higienópolis

CEP: 90520-002

Cidade: Porto Alegre

UF: RS

3. DEVEDORA

Razão Social: **RKG INCORPORADORA LTDA.**

CNPJ/MF: 33.600.186/0001-79

Endereço: Rua Pedroso Alvarenga, nº 990, Sala 1, Itaim Bibi

CEP: 04531-004

Cidade: São Paulo

UF: SP

4. TÍTULO

Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da RKG Incorporadora Ltda., emitida pela Devedora em 18 de julho de 2025, no valor principal de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os imóveis vinculados à presente emissão são aqueles abaixo discriminados:

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário
Praça Pereira Coutinho	Praça Pereira Coutinho, nº 176, Vila Nova Conceição, CEP 04510-010, São Paulo/SP	56.861	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Praça Pereira Coutinho Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ: 48.222.789/0001-51)



Praça Pereira Coutinho	Praça Pereira Coutinho, nº 182, Vila Nova Conceição, CEP 04510-010, São Paulo/SP	87.654	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Praça Pereira Coutinho Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ: 48.222.789/0001-51)
------------------------	--	--------	--	--

7. GARANTIAS

A CCI não contará com garantias. Por sua vez, os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha e Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida; e (v) Fundo de Despesas e Fundo de Registros.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensalmente, de acordo com Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " desta Escritura de Emissão de CCI, observado o Período de Carência previsto no Termo de Emissão.
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Na data de vencimento, de acordo com Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " desta Escritura de Emissão de CCI.
Prazo Total	376 (trezentos e setenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final	29 de julho de 2026.
Valor Principal	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão do Termo de Emissão.
Atualização Monetária	Não há.
Remuneração	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 (" <u>B3</u> "), no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida de uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata</i>

	<i>temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência das Notas Comerciais.
Encargos Moratórios	Os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares do CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, 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) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
Local de Pagamento	São Paulo/SP.
Seguro	Não aplicável.

9. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Período	Datas de Pagamento da NC	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Emissão	18/07/2025	25.000.000,00	0,0000%	-	-
1	27/08/2025	25.133.309,02	0,0000%	Não	Sim
2	26/09/2025	25.261.487,11	0,0000%	Não	Sim
3	29/10/2025	25.396.190,48	0,0000%	Não	Sim
4	26/11/2025	25.513.907,56	0,0000%	Não	Sim
5	29/12/2025	25.644.026,68	0,0000%	Não	Sim
6	28/01/2026	25.768.850,29	0,0000%	Não	Sim
7	25/02/2026	25.876.325,41	0,0000%	Não	Sim
8	27/03/2026	26.008.292,83	0,0000%	Não	Sim
9	28/04/2026	26.128.847,15	0,0000%	Não	Sim
10	27/05/2026	26.249.960,26	0,0000%	Não	Sim
11	26/06/2026	26.377.733,28	0,0000%	Não	Sim
12	29/07/2026	0,00	100,0000%	Sim	Não



ANEXO

Cronograma de Pagamentos

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Emissão	18/07/2025	1.000,00	0,0000%	-	-
1	28/08/2025	1.005,33	0,0000%	Não	Sim
2	29/09/2025	1.010,46	0,0000%	Não	Sim
3	30/10/2025	1.015,85	0,0000%	Não	Sim
4	27/11/2025	1.020,56	0,0000%	Não	Sim
5	30/12/2025	1.025,76	0,0000%	Não	Sim
6	29/01/2026	1.030,75	0,0000%	Não	Sim
7	26/02/2026	1.035,05	0,0000%	Não	Sim
8	30/03/2026	1.040,33	0,0000%	Não	Sim
9	29/04/2026	1.045,15	0,0000%	Não	Sim
10	28/05/2026	1.050,00	0,0000%	Não	Sim
11	29/06/2026	1.055,11	0,0000%	Não	Sim
12	30/07/2026	0,00	100,0000%	Sim	Não



ANEXO

Condições Precedentes

Condições Precedentes: As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Liberação possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que a Liberação somente será realizada se a implementação das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido comprovada à Securitizadora. São elas:

- 1) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida, do Boletim de Subscrição dos CRI, do Compromisso de Investimento, caso este venha a ser celebrado e, do Anúncio de Encerramento) e Atos Societários, 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 e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- 2) Apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;
- 3) Evidência do protocolo para arquivamento de todos os Atos Societários perante a JUCESP;
- 4) Evidência do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo/SP;
- 5) Evidência do protocolo para arquivamento da alteração do Contrato Social da Praça Pereira Coutinho formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha perante a JUCESP;
- 6) Evidência do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos na Comarca de São Paulo/SP;
- 7) Evidência do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- 8) Recebimento de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação em até 3 (três) Dias Úteis antes da primeira liquidação da Oferta, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;
- 9) Recebimento do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, em até 3 (três) Dias Úteis antes da primeira liquidação da Oferta, contendo a opinião



dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora;

- 10) Evidência do envio das notificações de cessões de direito creditório aos Sócios Participantes no âmbito das SCP Investidores, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- 11) Envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Avalistas à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo "Modelo de Declaração de Adimplência" do Termo de Emissão;
- 12) Emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3;
- 13) Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a Liberação.

Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.



ANEXO

Declaração da Emissora

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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por sua representante legal infra identificada ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª emissão, em série única, de classe única ("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 60"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias;
- (ii) nos termos do artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;
- (iii) nos termos do artigo 24, § 1º da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 113ª Emissão, em Série Única, de Classe Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela 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");
- (iv) 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
- (v) 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, com certificado eletrônico emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, nos termos da Lei nº 13.874, bem como da Lei nº 14.063, da Medida Provisória nº 2.200-2, do Decreto nº 10.278, e ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)



ANEXO

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 identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantias Real Imobiliária e Fidejussória, sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantias real imobiliária e fidejussória, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, nos termos do artigo 18, § 4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, e artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (conforme definido abaixo), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª emissão, em série única, de classe única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **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 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 113ª Emissão, em Série Única, de Classe Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RKG Incorporadora Ltda.*, 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 ("Termo de Securitização"), e o Termo de Securitização objeto de instituição do regime fiduciário, pela Emissora, sobre a Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

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, com certificado eletrônico emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, na Medida Provisória nº 2.200-2, no Decreto nº 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)



ANEXO

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – 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 do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
Número da Emissão: 113ª Emissão;
Número das Séries: 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: 25.000 (vinte e cinco mil);
Espécie: N/A;
Classe: Única;
Forma: Escritural e nominativa.

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

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)



ANEXO

Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias

Despesas Iniciais

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	Daló	Fixo	R\$ 60.000,00	13,45%	R\$ 69.324,09
Assessor Legal	Mollica	Fixo	R\$ 41.500,00	0,00%	R\$ 41.500,00
Coordenador Líder	Província	% do CRI	R\$ 16.000,00	11,15%	R\$ 18.007,88
Estruturação	Província	% do CRI	R\$ 16.000,00	11,15%	R\$ 18.007,88
Emissão CCI - Custodiante	Oxy	% do CRI	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Agente Fiduciário - Implantação	Vortex	Fixo	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Escrituração da Nota Comercial - Implantação	Vortex	Fixo	R\$ 1.000,00	14,25%	R\$ 1.166,18
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,003968%	0,00%	R\$ 1.416,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas (Investidores Profissionais)	Anbima	% do CRI com piso	0,002778%	0,00%	R\$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 7.250,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 250,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 7.500,00
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Fixo	R\$ 3.555,00	11,15%	R\$ 4.001,13
Agente Fiduciário - 1ª parcela anual	Vortex	Fixo	R\$ 16.000,00	14,25%	R\$ 18.658,89
Escrituração da Nota Comercial - 1ª parcela anual	Vortex	Fixo	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Custodia de CCI - 1ª parcela anual	Oxy	Fixo	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Tarifa Bancária - 1ª Parcela mensal	Itaú	Fixo	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
				Total	R\$ 213.892,54



Despesas Recorrentes

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
Escrituração da Nota Comercial	Vortex	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.555,00	11,15%	R\$ 4.001,13
Custódia de CCI	Oxy	Anual	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Banco Escriturador	Banco Itaú	Mensal	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Tarifa Bancária	Banco Itaú	Mensal	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
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\$ 275,00
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 200,00

(**) As despesas acima estão acrescidas dos tributos.



ANEXO

Destinação de Recursos

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais e à composição inicial do Fundo de Despesas e Fundo de Registros, serão parcialmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção e/ou reforma dos imóveis identificados na Tabela 1 abaixo ("Imóveis"), bem como para a aquisição da SPE Adquirida ("Despesas Imobiliárias").

Tabela 1

Imóvel	Matrícula / Cartório	SPE Controlada	CNPJ	Uso dos recursos	Percentual do valor estimado de recursos no imóvel	Montante de recursos destinados ao imóvel decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários
Praça Pereira Coutinho	56.861 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Praça Pereira Coutinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	48.222.789/0001-51	Aquisição, construção e/ou reforma	5,35%	R\$ 0,00	Não
Praça Pereira Coutinho	87.654 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Praça Pereira Coutinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	48.222.789/0001-51	Aquisição, construção e/ou reforma	5,35%	R\$ 0,00	Não



1. **Documentos de Destinação.** A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos e números de notas fiscais acompanhados 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, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("Documentos de Destinação").
2. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora.
3. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.
4. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, apurará o valor comprovado e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.



5. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio desta Operação exclusivamente conforme este Anexo, direta ou indiretamente, por meio das SPEs Controladas, para a aquisição, construção e/ou reforma dos Imóveis, de acordo com as condições previstas do Termo de Emissão.

5.1. Os recursos mencionados no Item 5 acima, se for o caso, serão transferidos, pela Devedora, direta ou indiretamente, às SPEs Controladas, por meio de (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; (iii) mútuos; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

6. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, os Imóveis não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

7. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Imóveis estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

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

10. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer



circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Termo de Emissão; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e eventuais multas aplicáveis.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

11. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 2 abaixo:

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos (semestral, em R\$)

Destinação	2º Sem/25	1º Sem/26	2º Sem/26	1º Sem/27	2º Sem/27	1º Sem/28
Imóvel - Praça Pereira Coutinho	R\$ 2.677.183,14	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Aquisição SPE Adquirida	R\$ 22.322.816,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

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

12. O Cronograma Indicativo 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:



HISTÓRICO DE AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO OU REFORMA DE IMÓVEIS	
2024	R\$ 18.908.219,00
2023	R\$ 9.808.980,00
2022	R\$ 28.765.567,00

13. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro. Na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos decorrentes da integralização dos CRI perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada por meio de **Relatório Semestral** no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

Modelo de Relatório Semestral

[Qualificação da Devedora], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("*Devedora*"), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro] ("*Lastro*"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: incorporação, construção e outros	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre								[•]%



Valor desembolsado	R\$ [•]
Saldo a destinar	R\$ [•]
Valor Total da Operação	R\$ [•]

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

14. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

15. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado nos Imóveis, desde que aprovado em Assembleia Especial de Investidores (CRI).

16. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total das Obrigações Garantidas (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

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



ANEXO

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	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	20J0612532	R\$ 32.400.000,00	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	20J0705977	R\$ 8.100.000,00	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	21B0591574	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	22H1318883	R\$ 36.900.000,00	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	22H1319855	R\$ 43.100.000,00	43100	CDI + 5,5000 %	16	2	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	22H1320252	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,5000 %	16	3	18/08/2022	26/09/2025	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	22I0867063	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,5000 %	20	1	19/09/2022	28/09/2027	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	23K0020405	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	09/11/2023	28/11/2030	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	CRA02300V0V	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 3,0000 %	7	ÚNICA	15/12/2023	29/12/2033	GENIAL	Adimplente	
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24D2944088	R\$ 48.614.805,00	48614805	IPCA + 9,0000 %	55	1	15/04/2024	25/04/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24D3057483	R\$ 12.153.702,00	12153702	10,5%	55	2	15/04/2024	27/06/2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24G1896218	R\$ 72.200.000,00	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/2024	31/07/2034	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24K1726028	R\$ 50.000.000,00	50000000	10%	85	ÚNICA	13/11/2024	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L1347285	R\$ 8.008.000,00	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚNICA	06/12/2024	20/12/2028	SOMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L1790108	R\$ 91.875.000,00	91875	CDI + 1,1500 %	1	1	17/12/2024	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L1790261	R\$ 188.125.000,00	188125	IPCA + 9,1146 %	1	2	17/12/2024	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L1790264	R\$ 26.250.000,00	26250	IPCA + 9,1146 %	1	3	17/12/2024	15/07/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L1790330	R\$ 43.750.000,00	43750	IPCA + 9,5000 %	1	4	17/12/2024	15/12/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24J3510650	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,2500 %	79	ÚNICA	17/12/2024	19/12/2028	BOULEVARD JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L2473636	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 9,5500 %	92	ÚNICA	18/12/2024	17/12/2029	PATRIMONIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L2014595	R\$ 50.000.000,00	50000	4,35%	88	ÚNICA	20/12/2024	07/02/2028	PAGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L0004210	R\$ 40.000.000,00	40000000	IPCA + 9,4000 %	87	1	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L2414903	R\$ 40.000.000,00	40000000	IPCA + 11,4000 %	87	2	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L0004208	R\$ 25.000.000,00	25000000	IPCA + 11,9000 %	87	3	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25B0237669	R\$ 21.056.502,00	21056502	IPCA + 9,0000 %	76	1	04/02/2025	20/12/2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25B0237710	R\$ 50.000,00	50000	IPCA + 9,0000 %	76	2	04/02/2025	20/12/2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25B2867899	R\$ 149.000.000,00	149000	IPCA + 11,5000 %	93	ÚNICA	24/02/2025	25/04/2029	SUMMUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25B2991504	R\$ 74.124.000,00	74124	Não há	90	ÚNICA	20/02/2025	25/02/2028	DIAMOND PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25B3690940	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,9500 %	94	ÚNICA	24/02/2025	21/08/2028	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	23J1255114	R\$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 6,8600 %	39	1	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	23J1263506	R\$ 103.106.000,00	103106	IPCA + 10,0000 %	39	2	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	23J1261488	R\$ 39.235.000,00	39235	IPCA + 11,0000 %	39	3	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24D3204079	R\$ 86.959.000,00	86959	CDI + 1,4000 %	48	1	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24D3204401	R\$ 202.905.000,00	202905	IPCA + 7,4000 %	48	2	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24D3204753	R\$ 51.152.000,00	51152	9%	48	3	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25E0175587	R\$ 262.500.000,00	2,63E+08	IPCA + 8,2347 %	101	1	07/05/2025	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25E0186266	R\$ 52.500.000,00	52500000	IPCA + 10,0000 %	101	2	07/05/2025	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO		R\$ 35.000.000,00	35000000	IPCA + 11,0000 %	101	3	07/05/2025	15/10/2032	CASH ME	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25E3518733	R\$ 28.300.000,00	28300	IPCA + 12,0000 %	105	ÚNICA	22/05/2025	30/05/2035	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25E3350611	R\$ 22.000.000,00	22000	CDI + 6,0000 %	107	ÚNICA	22/05/2025	30/05/2028	TOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25F2931000	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,0000 %	111	ÚNICA	18/06/2025	27/06/2030	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25F3364733	R\$ 71.380.000,00	71380	IPCA + 7,7000 %	104	1	26/06/2025	11/11/2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25F3429327	R\$ 53.053.000,00	53053	IPCA + 7,7000 %	104	2	26/06/2025	09/12/2044	SICREDI	Adimplente	Seguro, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel

ANEXO

Formulário B3

Razão Social da Emissora COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO				CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 113ª		Série Única
Data de emissão 18/07/2025	Data de vencimento 29/07/2026	Quantidade 25.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 25.000.000,00	
Instituição Custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 24/07/2025	
Lastrado Nota Comercial	Razão Social da Devedora / Cedente RKG INCORPORADORA LTDA			CNPJ da Devedora / Cedente 33.600.186/0001-79	
Devedor é cia aberta? Não		Devedor é EGEM ou EFRF? Não		Concentração (Tipo de Lastrado) Concentrado na Devedora	Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim		Previsão de revolvência N/A		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 25.000.000,00	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) 100% D.I		Taxa de juros 6,00%	Critério juros 252 dias		Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dia Útil
Incorporação de juros? Sim		Dia de pgto de juros Periodicidade de juros N/A		Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	
Dia de pgto da amortização Antepenúltimo Dia Útil do mês		Carência p/ pgto de amortização – a partir de Sim, a partir de 18/07/2025		Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal Sim	
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor RICARDO KORAICHO GONZAGA PRAÇA PEREIRA COUTINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.				CNPJ do Garantidor 219.399.598-29 48.222.789/0001-51
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor PRAÇA PEREIRA COUTINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.				CNPJ do Garantidor 48.222.789/0001-51
Descrição da garantia (i) O Aval; (ii) A Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas Pracinha; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas SPE Adquirida; (v) A Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (vi) O Fundo de Despesas; e (vii) O Fundo de Registros.					
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de emissão		Fórmula de resgate Não		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão		Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de N/A		Cláusula de vcto antecipado? Sim, Cláusula 7.1 do Termo de Securitização		Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim
Tipo de oferta Residencial	Rito da Oferta Registro Automático	Público da oferta Investidor Profissional	Bookbuilding N/A	Distribuição parcial Sim	
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização Parcial	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Sim	Data de início de negociação Após divulgação do Anúncio de Início	
Título sustentável N/A	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating N/A	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NDNQH-72KPB-RHT5K-T8YTZ

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

Leticia Viana Rufino (CPF ***.360.368-**)

José Eduardo Gamboa Junqueira (CPF ***.085.298-**)

Juliana Maria de Medeiros (CPF ***.893.308-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/NDNQH-72KPB-RHT5K-T8YTZ>

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

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