

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

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 17 DE ABRIL DE 2024.

1. DATA, HORA E LOCAL: Na data de 17 de abril de 2024, às 18h00min, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 60/2021”), coordenada pela **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO** (“Emissora” ou “Securitizadora”), a partir da sede da Emissora, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação, com os votos proferidos via e-mail que foram arquivados na sede da Emissora.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da titulares da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 19ª (décima nona) emissão da Emissora (“Titulares dos CRI”, “CRI”, “1ª Série” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 16.3.3. do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Séries da 19ª Emissão da Companhia Província de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos Pela PHV Engenharia Ltda.”, celebrado em 22 de agosto de 2022, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

3. PRESENÇA: Presentes os representantes **(a)** dos Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; **(b)** da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); **(c)** da Emissora; **(d)** da **PHV ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.266.792/0001-76 (“Devedora”) e **(e)** da **SÃO JUDAS TADEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.671.159/0001-91 (“São Judas”);

4. MESA: Presidente: Daniele Marques Nunes; e secretário: Luís Eduardo Ferreira Rodrigues.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(a) a criação da 2ª (segunda) série de CRI (“2ª Série”), no âmbito da presente Emissão, mediante a conversão de parte dos CRI integrantes da 1ª Série;

(b) caso o item (a) anterior seja aprovado, a aprovação para a criação da 2ª (segunda) série de notas comerciais, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para distribuição privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais”), mediante a conversão de parte das Notas Comerciais integrantes da atual série única;

(c) caso os itens (a) e (b) anteriores sejam aprovados, a aprovação para **(1)** o aditamento da cédula de crédito imobiliário, emitida pela Emissora, para representar os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da atual série única (“CCI Atual”), de modo a considerar a conversão de parte das Notas Comerciais da atual série única em Notas Comerciais da 2ª (segunda) série, e **(2)** a emissão, pela Emissora, de nova cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, para representar os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais a serem convertidas em Notas Comerciais da 2ª (segunda) série (“Nova CCI”);

(d) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima, se aprovados.

6. INSTALAÇÃO: A Presidente constatou os requisitos para a instalação da assembleia e deu seguimento às deliberações.

7. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares de CRI, representando 100% dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas:

(a) a criação da 2ª Série de CRI, no âmbito da presente 19ª (décima nona) Emissão, mediante a conversão de 17.307 (dezesete mil, trezentos e sete) CRI integrantes da 1ª Série (“CRI Convertidos” ou “CRI da 2ª Série”), sendo certo que:

(1) os CRI Convertidos foram totalmente subscritos nesta data, por **Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.601.636/0001-20 (“Titular dos CRI Convertidos”), no âmbito da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI da Emissão (“Oferta Restrita”);

(2) a Oferta Restrita foi encerrada nesta data pela Emissora, tendo em vista que, após a subscrição dos CRI Convertidos, mencionados no subitem anterior, foi verificada subscrição da quantidade mínima da Oferta Restrita, tendo sido cancelados pela Emissora os 2.193 (dois mil, cento e noventa e três) CRI remanescentes integrantes da Emissão, não colocados no âmbito da Oferta Restrita, sendo certo que tal cancelamento é ora ratificado pelos Titulares dos CRI;

(3) a conversão dos CRI Convertidos ocorrerá em 23 de abril de 2024 (“Data de Conversão dos CRI da 2ª Série”), considerando o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série na referida data;

(4) nos termos do boletim de subscrição celebrado pelo Titular dos CRI Convertidos, os CRI a serem convertidos deverão ser totalmente integralizados no dia 23 de abril de

2024, de modo que, na Data de Conversão dos CRI da 2ª Série, os CRI Convertidos estejam devidamente integralizados, observado o disposto no Termo de Securitização;

- (5) os CRI da 2ª Série terão as mesmas características dos CRI da 1ª Série, com exceção:
- (i) da Atualização Monetária, tendo em vista que o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), a partir da Data de Conversão dos CRI da 2ª Série;
 - (ii) da Remuneração, tendo em vista que sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, atualizado pelo IPCA/IBGE (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série”), incidirão juros remuneratórios à taxa de 9,8% (nove inteiros e oito décimos por cento), a partir da Data de Conversão dos CRI da 2ª Série (“Remuneração dos CRI da 2ª Série”); e
 - (iii) do cronograma de pagamentos, tendo em vista que o cronograma de pagamentos dos CRI da 2ª Série corresponderá ao cronograma constante do Anexo II à presente ata;
- (6) não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série; e
- (7) em razão da criação da 2ª Série, com a conversão parcial de CRI da 1ª Série, conforme aprovada no presente item (a), bem como do cancelamento dos CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita, nos termos do subitem (a)(2) acima, os CRI da Emissão passam a ter as seguintes características:
- (i) Emissão: 19ª (décima nona) emissão de CRI da Emissora.
 - (ii) Séries: a Emissão será dividida em 2 (duas) séries, quais sejam, **(a)** a 1ª Série e **(b)** a 2ª Série.
 - (iii) Quantidade de CRI: 32.807 (trinta e dois mil, oitocentos e sete) CRI, sendo **(a)** 15.500 (quinze mil e quinhentos) CRI integrantes da 1ª Série, e **(b)** 17.307 (dezessete mil, trezentos e sete) CRI integrantes da 2ª Série.
 - (iv) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
 - (v) Valor Total da Emissão: R\$ 32.807.000,00 (trinta e dois milhões, oitocentos e sete mil reais), na Data de Emissão, sendo **(a)** R\$ 15.500.000,00 (quinze

milhões e quinhentos mil reais) referentes à 1ª Série, e **(b)** R\$ 17.307.000,00 (dezesete milhões, trezentos e sete mil) referentes à 2ª Série.

- (vi) Data de Emissão: 22 de agosto de 2022.
- (vii) Local de Emissão: O local da Emissão é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (viii) Data de Vencimento: Observadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Resgate Antecipado Compulsório, previstas no Termo de Securitização, a data de vencimento dos CRI é 22 de agosto de 2029.
- (ix) Forma de Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma escritural. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada por extrato emitido pelo Escriturador.
- (x) Preço de Integralização e Forma de Integralização: O Preço de Integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série, integralizados em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3. Não será admitida a possibilidade de ágio ou deságio na subscrição e integralização dos CRI.
- (xi) Remuneração dos CRI: **(a) 1ª Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, a partir da primeira Data de Integralização, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (“*Taxa DI*”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme a fórmula prevista no Termo de Securitização, e **(b) 2ª Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série, a partir da Data de Conversão, incidirão juros remuneratórios à taxa de 9,8% (nove inteiros e oito décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme a fórmula prevista no Termo de Securitização.
- (xii) Pagamento da Remuneração: Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Remuneração será paga aos Titulares dos CRI nas datas de pagamento da Remuneração dos CRI indicadas no respectivo cronograma de pagamento dos CRI constante do Anexo II do Termo de Securitização.

- (xiii) Amortização Programada dos CRI: Ressalvada a hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa Antecipada, Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado conforme o respectivo cronograma de pagamentos estabelecido no Anexo II do Termo de Securitização.
- (xiv) Amortização e Resgate Antecipados Facultativos: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar **(a)** o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais; e/ou **(b)** a amortização extraordinária antecipada facultativa do valor nominal unitário das Notas Comerciais, devendo a Emissora realizar o correspondente resgate dos CRI ou amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.
- (xv) Prioridade e Subordinação. Os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série não terão qualquer prioridade ou subordinação entre si.
- (xvi) Regime Fiduciário: Fica instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização.
- (xvii) Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* (juros compostos) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago. Todo e qualquer encargo moratório previsto nos demais Documentos da Operação, pago pela Devedora e/ou pelas Garantidoras e/ou pelos Avalistas à Emissora, deverá ser transferido aos Titulares de CRI nos termos deste item (xvii). O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xviii) Atualização Monetária: **(i) 1ª Série**: O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série não será objeto de atualização monetária, e **(ii) 2ª Série**: O Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série será atualizado monetariamente, a partir da Data de Conversão, pela variação mensal positiva acumulada do IPCA/IBGE.



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

- (xix) Ambiente de Distribuição, Custódia Eletrônica, Negociação e Liquidação Financeira: B3.
- (xx) Local dos Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI e notificará, nos termos da Cláusula 6.8 do Termo de Securitização, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Titular do CRI que os recursos se encontram disponíveis. Nesta hipótese, a partir da data em que os recursos estiverem disponíveis, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.
- (xxi) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso a data de pagamento coincida com um dia que não seja considerado Dia Útil, sem que haja quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.
- (xxii) Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para **(a)** pagamento das Despesas da Operação, por conta e ordem da Devedora; **(b)** constituição do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora; e **(c)** Preço de Integralização das Notas Comerciais, observadas as deduções acima.
- (xxiii) Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.
- (xxiv) Classificação ANBIMA dos CRI: *Categoria*: Corporativo. *Concentração*: Concentrado. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Restrita, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- (xxv) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI. Em garantia das Obrigações Garantidas foram constituídas as Garantias.
- (xxvi) Coobrigação da Emissora: Não há coobrigação da Emissora com relação a qualquer obrigação decorrente dos CRI, ou seja, não existe nenhum tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora,
- (xxvii) Prestadores de Serviços: A Emissora identifica no Anexo VIII do Termo de Securitização os prestadores de serviços contratados pelo Patrimônio Separado para manutenção da Emissão, bem como as suas respectivas remunerações.



- (xxviii) Substituição dos Prestadores de Serviços: Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir qualquer dos Prestadores de Serviços, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula XVI do Termo de Securitização, exceto a alteração do Auditor Independente, que independerá de aprovação prévia quando necessário em razão de dispositivo legal ou normativo. O Agente Fiduciário dos CRI será substituído observado o procedimento previsto na Cláusula XIV do Termo de Securitização. Caso ocorra qualquer substituição de Prestador de Serviço, o Termo de Securitização deverá ser objeto de aditivo em até 10 (dez) Dias Úteis contado da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições. Nos termos do Art. 31 da Resolução CVM 23, e tendo em vista a Emissora não possui comitê de auditoria estatutário em funcionamento permanente, o Auditor Independente não poderá prestar serviços para a Emissora por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos. Findo o prazo descrito anteriormente, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.
- (xxix) Utilização de Derivativos: Não haverá a utilização de derivativos na Emissão.
- (xxx) Prazo de Vigência: O prazo dos CRI é de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento, qual seja 22 de agosto de 2029, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.
- (xxxi) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: São os Empreendimentos Alvo identificados na Tabela 1 do Anexo XI do Termo de Securitização.
- (xxxii) Os Empreendimentos Alvo têm “habite-se”? Não.
- (xxxiii) Os Empreendimentos Alvo estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591? Sim.
- (b) tendo em vista a aprovação do item (a) anterior, a aprovação para a criação da 2ª (segunda) série de Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, mediante a conversão de 17.307 (dezesete mil, trezentas e sete) Notas Comerciais integrantes da atual série única (“Notas Comerciais da 2ª Série”), bem como o cancelamento do saldo 2.193 (duas mil, cento e noventa e três) Notas Comerciais, sendo certo que:
- (1) as Notas Comerciais da atual série única passarão a ser designadas como Notas Comerciais da 1ª (primeira) série (“Notas Comerciais da 1ª Série”);

- (2) as Notas Comerciais da 2ª Série deverão ter as mesmas características das Notas Comerciais da 1ª Série, com exceção das seguintes características:
- (i) da Atualização Monetária, tendo em vista que o valor nominal unitário das Notas Comerciais da 2ª Série será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IPCA/IBGE, a partir de 23 de abril de 2024 (“Data de Conversão das Notas Comerciais da 2ª Série”),
 - (ii) da Remuneração, tendo em vista que sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, atualizado pelo IPCA/IBGE, incidirão juros remuneratórios à taxa de 9,8% (nove inteiros e oito décimos por cento), a partir da Data de Conversão das Notas Comerciais da 2ª Série (“Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série”), e
 - (iii) do cronograma de pagamentos das Notas Comerciais da 2ª Série, o qual corresponderá ao cronograma constante do Anexo III à presente ata,
- (c) tendo em vista a aprovação dos itens (a) e (b) anteriores, a aprovação para:
- (1) o aditamento da CCI Atual, de modo a considerar a conversão de parte das Notas Comerciais da atual série única em Notas Comerciais da 2ª Série; e
 - (2) a emissão, pela Emissora, da Nova CCI, para representar os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série; e
- (d) que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens aprovados acima, incluindo, sem limitação, a contratação de assessores legais e demais players necessários às adequações ora deliberadas, tudo às custas do patrimônio separado, bem como a negociação e celebração dos competentes instrumentos de aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e aos competentes contratos referentes à Alienação Fiduciária de Imóveis e à Cessão Fiduciária, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data, sendo certo que tais aditamentos deverão contemplar os ajustes deliberados neste ato, bem como os demais ajustes deliberados na assembleia especial de investidores realizada na presente data, às 16h00min.

São Paulo, 17 de abril de 2024.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO